

# عَقْدُ الْإِجَارَةِ

فِي ضَوْءِ

## قَضَاءِ النِّقْضِ

مهم كافة المنازعات الناشئة عن عقد الإيجار . أحكام  
النقض منذ ١٩٢١ حتى ١٩٨٦ . الميثاق القانوني لصحف الدعاوى  
وطعون النقص والإدعاءات المتعلقة بالإيجار .

المستشار  
أ. فؤاد طلبية  
نائب رئيس المحكمة

١٩٨٧

دار الفكر العربي





# عَقْدُ الْإِيجَارِ

فِي ضَوْءِ

## قَضَاءِ النِّقْضِ

مهم كفاية الملاحاة الناشئة عن عقد الإيجار . أحكام  
النقض منذ ١٩٢١ حتى ١٩٨٦ . الصيغة القانونية لعقد الإيجار  
وطعون النقض والإستئناف المتعلقة بالإيجار .

المستشار  
أبو طالب  
أبو ريشة

١٩٨٧

دار الفكر العربي

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



## مقدمة الكتاب

سبق أن أعددت مؤلفا ضمنته شرحا بتمعنا لاحكام عقد الايجار ، وتناولته وفقا لاحكام قوانين ايجار الاماكن المتعاقبة وايضا وفقا لاحكام القانون المدنى باعتباره القانون العام الذى يحكم هذا العقد بصفة اصلية بوضحا احوال تطبيقه على العقود التى اخضعتها قوانين ايجار الاماكن لاحكامها وعلى العقود التى اخرجتها تلك القوانين من نطاقها .

وقد قيمت بنشر بعض ما تضمنه هذا المؤلف بالمجالات القانونية المتخصصة مما كان له اثر كبير فى العدول على اراء فقهية وقضائية كانت سائدة وامتناق ما خلصت اليه خاصة وقد اخذت محكمة النقض بما كان هو الراى عندى سواء ما قيمت بنشره او ما كنت قد ضمنته مذكرات نيابة النقض .

وفى الوقت الذى عزمت فيه على طبع مؤلفى فى شرح عقد الايجار مرشح الوزير المختص باعداد مشروع بقانون يتناول اعادة تنظيم المنازعات الاجبارية ، وازاء ذلك ، ارجلت النشر حتى يصدر القانون الجديد فاعيد التنقيح على هدية .

ورأيت اصدار كتاب لا ينال منه الغاء القوانين او تعديلها فكان كتابى المائل «عقد الايجار فى ضوء قضاء القضاة» وقد قيمت بتبويبه على نحو يسير . على الباحث الوقوف على ما يبنى من حكم المسألة محل النزاع ، سواء الخاضع منها لاحكام قوانين ايجار الاماكن او للقانون العام .

وجئت بأحكام النقض حتى عام ١٩٨٦ مستبعدا المكرر منها مكتليا بما  
سبق أن أوردته بهذا الكتاب .

ويقضى أنه سوف يكون خير عون لرجال القانون إذ توخيت فيه الناحية  
المعلية ، واستبعدت الأحكام التي تقرر عدم نشرها .

والله ولي التوفيق

الأزاريطة في أولي محبتبر ١٩٨٧

المستشار

أنور طلبية

## الباب الأول

إيجاز



## تمهيد

### تمهيد هام :

كان لتحديد نطاق قوانين ايجار الاماكن قبل صدور القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أهمية بالغة من حيث تحديد المحكمة المختصة نوعيا ومحليا وطريقة رفع الدعوى اذ كانت ترفع بطلب يقدم لقمم الكتاب ثم يعرض على رئيس دائرة المساكن لتحديد جلسة فجاء القانون رقم ٥٢ وجعل رفع الدعوى بالطرق العادية ، كما أن الاحكام التي كانت تصدر في منازعة ايجارية كان لا يجوز الطعن فيها بأي وجه وفقا لنص المادة ٤/١٥ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ثم جاء القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ولم يرد به مثل هذا النص ، ومن ثم سرت القواعد العلية وهي تقضى بجواز الطعن بالاستئناف وبغيره أما القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فقد سار على نهج مسبق اذ نص في المادة ٢٠ على أن الاحكام الصادرة من المحكمة الابتدائية بالفصل في الطعن المتعلق بتحديد القية الاجارية بمعرفة اللجنة ، لا يجوز استئنافها الا للخطأ في تطبيق القانون ، كما لو اغفلت المحكمة احد عناصر تقدير الاجرة المنصوص عليها في المادة ١٤ على نحو ما سوف نوضحه فيما بعد ، كما أن الحكم الصادر من محكمة الاستئناف بتملقا بالحكم الابتدائي سالف البيان ، لا يجوز الطعن فيه بأي وجه من وجوه الطعن .

ولما كان نص المادة ٢٠ قاصرا على الاحكام النافذة في تحديد الاجرة فإن الاحكام الاخرى تظل خاضعة للقواعد العلية ، فيجوز الطعن على الحكم الابتدائي بالاستئناف ، وعلى الحكم الصادر من محكمة الاستئناف بطريق

النقض . أما الدعاوى التى اقيمت قبل العمل بالقانون ٤٩ . فنستبر المحاكم فى نظرها طبقا للقواعد السارية قبل نفاذه وذلك عملا بالمادة ٨٥ .

وعلى نهج القانون رقم ٥٢ سار القانون رقم ٤٩ فيما يتعلق بكيفية رفع الدعوى أى بصحيفة تودع قلم الكتاب . ومن ثم فإن القانون رقم ٤٩ لم يجعل كافة المنازعات الايجارية من اختصاص المحكمة الابتدائية - خلافا للقانون ٥٢ - الكائن بدائرتها المكان المؤجر اذ قصر اختصاص هذه المحكمة على المنازعات المتعلقة بتحديد الاجرة وفقا للمادة ١٨ وبالتنظيم من قرار الهمم وفقا للمادة ٥٩ وفيما عدا ذلك فيخضع الاختصاص للقواعد العامة . اما فيما يتعلق بالاختصاص المحلى ، فكان القانون رقم ١٢١ لسنة

١٩٤٧ يجعله لمحكمة موطن المدعى عليه ، وفقا للقواعد العامة ، ثم جاء القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وجعله للمحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المقار ومقا للفقرة الثانية من المادة ٤٠ ، أما القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فلم يورد مثل هذه الفقرة التى كانت توجب رفع الدعوى أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المقار «م» ومن ثم يكون القانون رقم ٤٩ قد اخضع الاختصاص المحلى للقواعد العامة فى الاختصاص ، مع مراعاة نص المادة ٢/٦٥ من القانون ٤٩ وهى مطابقة لنص المادة ٢/٣٩ من القانون ٥٢ وتجزئ للجهة المختصة بشئون التنظيم هدم البناء الايل للسقوط بحكم من قاضى الامور المستعجلة بالمحكمة الكائن فى دائرتها المقار دون سواها ، وفى هذه الحالة لا يقضى بعدم الاختصاص الا بناء على دفع بذلك .

ولما صدر القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بتعديل بعض احكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لم يغير من هذه الاحكام التى تناولها القانون ٤٩ شيئا .

كما نصت المادة ١٨ من القانون ٤٩ على أن يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الاجرة أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر . وغنى عن البيان أن الاختصاص التوعى متعلق بالتنظيم العام تقضى به المحكمة من تلقاء نفسها فى أية حالة كانت عليها الدعوى ولو كانت محكمة استئنائية ، ولا يجوز للخصوم الاتفاق على ما يخالفه ، وكذلك الاختصاص التوعى م.١٠٩ مرانعت على أنه اذا صدر حكم مخالفا للاختصاص التوعى واصبح نهائيا فلا سبيل لإبطاله .

### النزاع حول تطبيق قانون الإيجار أو عدم تطبيقه :

وإذا أثر نزاع عن تطبيق قانون الإيجار أو عدم تطبيقه كان ذلك نزاعا في مسألة أولية يتمين الفصل فيها وقضت محكمة النقض بأنه متى كان الثابت ، وفقا للتكييف القانوني الصحيح ، أن نزاعا لم يقم بين الطرفين حول مدى قانونية الأجرة ، وإنما دار النزاع حول الإدعاء بنقص في منفعة العين المؤجرة ، جد بعد تنفيذ العقد ، وأن تمسك المظنون ضده أمام المحكمة الابتدائية بتطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على النزاع وتمسكت الطاعنة بعدم انطباقه بما يجعل النزاع بهذه الصورة نزاعا في مسألة أولية تتعلق بتطبيق القانون المشار إليه ، ويتوقف على الفصل فيها تطبيقه أو عدم تطبيقه ، إلا أنه وفقا للتكييف السالف البيان هو نزاع غير مبني في حقيقته على مخالفة أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المذكور بالمعنى الذي تتطلبه المادة ١٥ منه ، فيخضع من أجل ذلك للقواعد العامة للقانونية، وتكون هي الواجبة للتطبيق بشأنه . نقض ١٩٧٤/٥/٢٠ ص ٢٥ ص ٩١٧ ونقض ١٩٦٨/٤/٢ ص ١٩ ص ٦٨٩ .

كما قضت بأن التعرف على نوع العين المؤجرة لتكييف العقد سبيله ما تسميه العقد وما رخص للمستأجر بإجرائه فيها . نقض ١٩٨١/٦/١٣ ص ٢٢٠ ص ٤٢ ق .

### أولا : منقول لا تخضع لقانون الإيجار :

(١) المنقول ، والمتاجر والمصانع باعتبارها مجتمعا من المال نمتب. منقولا متى كان الغرض الأول من الإيجار ليس المكان الذي يشغله بل المنشأة وما اشتملت عليه من أدوات ، فإن انصب الإيجار على المكان لامداده محلا تجاريا أو مصنعا سرت في شأنه أحكام قانون الإيجار - وتستثنى العوامات مع أنها منقولا : انظر نقض ١٩٧٧/٤/٢٧ بالمادة ٩٤ ونقض ١٩٧١/٢/١٧ بالمادة ٦٢ وقضت محكمة النقض بأنه إذا كان البين من مطالعة التوكيل الصادر من المستأجرة الأصلية إلى المظنون عليه الثاني أنه توكيل رسمي عام تضمن توكيلا خاصا مضامنا إليه في « البيع والشراء » فيما يتعلق بالمنقولات وكل ما هو منقول وثابت والتمتع على عقد البيع الابتدائي وقبض الثمن . . » فإن نطبق هذه الحالة الخاصة يتمسح لتصرف المظنون عليه

الثاني في النزاع من حق الإيجار باعتباره بيما لنقول . نقض ١٩٧٨/٦/٢١  
طعن ٥٩٨ س ٤٤ ق .

وكون العقد من العقود المطبوعة المعدة أصلا لتأجير المنازل لا يمنع  
من استعماله في تأجير عائمة متى كان ليس في أحكامه ما يتناقض مع طبيعتها .  
نقض ١٩٥١/١/٢٥ طعن ١٥٧ س ١٨ ق .

(٢) المال العام دون المال المملوك للدولة ملكية خاصة . راجع في  
تتصيل ذلك الماعتين ٨٧ و ٨٨ مذن وتعلقنا عللها وكذلك بند « عقد  
الإيجار والترخيص الإداري » نلما يلل .

(٣) الاماكن الكائنة بالقرى ، ذلك أن الأصل هو عدم خضوع القرى  
لأحكام قانون إيجار الاماكن ، إلا أن المشرع قد إجاز للوزير المختص إخضاع  
ما يشاء منها لتلك الأحكام ، وقد يرى المشرع إخضاع أعيان مخصصة  
لأغراض معينة لكافة أحكام قانون إيجار الاماكن ، أو لبعضها ، وحينئذ  
يسرى الحكم على هذه الاماكن حتى لو وجدت بقرى غير خاضعة لأحكام  
قانون إيجار الاماكن أو وجدت بالمدن وكانت خارجة عن نطاق هذا القانون  
كما لو كانت مؤجرة بالائتات ، مثال ذلك أن ينص المشرع على إخضاع  
الاماكن المؤجرة لأغراض تعليمية للائتداد القانوني ، وحينئذ تخضع للائتداد  
وحده دون باتل أحكام قانون إيجار الاماكن ومن ثم لا تخضع أجرتها للتعديد  
القانوني .

ويجوز أن يصدر هذا النص من الوزير المختص استنادا إلى التفويض  
التشريعي الممنوح له .

(٤) الأراضي الفضاء : تخضع الأراضي الفضاء لأحكام القانون المدني  
من حيث تحديد أجرتها فيترك لإرادة المتعاطدين ومن حيث تحديد مدة الإيجار  
فيلتزم المستأجر بالإخلاء بمجرد انتهاء المدة وفقا للمادة ٥٩٨ فان لم تكن  
المدة محددة سرت أحكام المادة ٥٦٣ مذن .

والمبرة بحالة الأرض عند إبرام الإيجار ، فان كانت فضاء سرت  
عللها أحكام القانون المدني حتى لو أنشأ المستأجر عللها بناء بعد ذلك كدار  
للسلنل أو نادى أو خلافة وحتى لو اشتراط على أن تؤول ملكية البناسل  
للمؤجر بعد انتهاء مدة الإيجار ، كما يسرى ذات الحكم إذا أنشأ المستأجر



بناء على الأرض الفضاء يعلم المؤجر أو بدون علمه ، وكل ما يشترط لسريان القانون المدني في الحالات التي ينشئ المستأجر فيها بناء بالأرض الفضاء أن ينتهي العقد بانتهااء المدة المحددة له ، فإن امتد بعدها ، اعتبر الامتداد عقدا جديدا واردا على الأرض والبناء معا وخضع لقانون ايجار الايمان بشرط أن يوجد اتفاق خاص على اقامة المبنى ، فإن لم يوجد هذا الاتفاق ظل الامتداد خاضعا للقانون المدني حتى لو كان المؤجر يعلم بما اقله المستأجر من بناء .

وان كانت العين المؤجرة تتضمن بناء وأرض فضاء ، كانت العبارة بالغرض الاساسي من التعاقد ، فإن انصرف لاستغلال الأرض ولكن هذا هو الدافع للتعاقد ، اعتبر الايجار واردا على أرض فضاء ، مثل ذلك الأرض الفضاء المؤجرة لضرب الطوب أو لايواء السيارات أو الدواب أو لوضع معدات بها سواء كانت مسورة أو غير مسورة حتى لو وجدت بها حجرة للخفارة استعملت للسكنى أو وجدت بها مبنى أخرى لم تكن هي الدافع الى التعاقد وانما كانت الأرض هي الدافع اليه ، اذ لا يترتب على وجود هذه المبنى اخراج الايجار عن نطاق القانون المدني ويكون للمؤجر اخلائها عند انتهاء المدة المحددة لها وفقا للمادة ٥٩٨ أو وفقا للمادة ٥٦٣ ان لم يكن الايجار محدد المدة ، كما تحدد الاجرة وفقا لاتفاق المتعاقدين .

#### • — ايجار الحدائق :

اذ كانت ملكية المنقول تنتقل الى المشتري بمجرد تمام البيع وكان بيع ثمار الحدائق واقع على منقول مالا . وكان من آثار عقد الايجار استحقاق المستأجر لمنفعة العين المؤجرة — فيمتلك الثمرات خلال مدة العقد . نقض ١٩٨١/١٢/١ طعن ٤٣٦ ض ٤٨ ق .

اذ كان مؤدى ما اورده الحكم المطعون فيه اثرأ في جانب الطاعنين يمثل فيما حصلوا عليه من قيمة الثمار التي لم تكن مملوكة لهم وانتظر في ذمة الطمعون عليهم عدا الاخير تمثلا في قيمة الثمار المملوكة لهم بموجب ذلك العقد (عقد الايجار) والتي استولى عليها افراد القوات المسلحة يعلمهم غير المشروع ما يتوادر فيه عناصر الإثراء بلا سبب . نقض ١٩٨١/١٢/٨ طعن ٤٣٦ س ٤٨ ق .

## ٦ - نتائج الامكن بفروشة :

### ٧ - اخلاء المين المبيعة :

٨) المسكن الملحق بالرافق والمنشآت التي تشغل بسبب العمل «م ٢ ق ٤٩» ، وقضت محكمة النقض بأن النص في المادة ٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ « تقابل المادة ٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ » على انه « لا تسمى احكام هذا الباب على المسكن الملحق بالرافق والمنشآت وغيرها من المسكن التي تشغل بسبب العمل » يدل على ان المناط في عدم سريان احكام البلب الاول في شأن ايجار الامكن من هذا القانون وطبقا للنص سالف الذكر ، هو ثبوت أن تكون السكنى مردها الى رابطة العمل بين مالك المين او القائم عليها وبين المرخص له بالسكن فيها بسبب هذه الرابطة ، فاذا انقضت تلك الصلة ولم يثبت أن سكنى المكن كان بسبب العمل حتى ان يدعيها ان يتمسك بالحماية التي اسبغها المشرع على المستأجرين للامكن البنية بتدخله بالقوانين الاستثنائية التي اصدرها في شأن تنظيم العلاقة بينهم وبين المؤجرين لهم . نقض ١٩٨٠/٢/٢٩ طعن ٥٧٠ س ٤٩ ق .

ويقاله اذا كان المظنون عليه - بمشترى العقار - قد أسس دمواء التي اقلها ايام محكمة الدرجة الاولى على أن الطاعن كان يشغل عيين النزاع بسبب عمله كحارس للمقار «بواب» الكائن به غرقتى النزاع ، وكان قد اتضح من المستندات أن سكناه بها انما تستند الى علاقة ايجارية بموجب عقد الايجار الذي ايده بليصالات أداء الاجرة الشهرية للمالكين للمقار ، وكان عقد الايجار سند الطاعن ممثدا بحكم القانون لدة غير محددة ، لما كان ذلك فان دموى المظنون عليه يطلب اخلاء الطاعن تكون باطلة من السند ويتمين الحكم برفضها « كلن موضوع الطعن صالحا للنصل فيه » نقض ١٩٨٠/٢/٢٩ طعن ٥٧٠ س ٤٩ ق .

اذ كان الواقع في الدعوى ان المظنون عليه بوصفه مديرا للجمعية الزراعية بحدينه بطروح شغل مسكنا مملوكا للحكومة ، وخصسته جهة الادارة لسكنى الموظفين والعمال الذين يعملون بالمدينة ، ثم اصدر رئيس مجلس المدينة قرارا اداريا بانهاء هذا الترخيص واخلاء المسكن ، واقام المظنون عليه بعد اخراجه من المسكن الدعوى بطلب تمكينه منه ورد حيازته اليه ، وكان التعرض المستند الى امر ادارى اقتضته مصلحة عامة لا يصلح اساسا لرفع دعوى حيازة لمنع هذا التعرض ، وذلك لما يترتب حتما على الحكم في هذه الدعوى لمصلحة رافعها من تعطيل هذا الامر ووقف تنفيذه ، وهو ما يمتنع على المحاكم بنص المادة ١٦ من قانون السلطة القضائية رقم ٢ لسنة ١٩٦٥ ، ولا يكون للحائز في هذه الحالة من سبيل لمنع هذا التعرض سوى اللجوء الى القضاء الادارى لوقف تنفيذ الامر او إلغائه . واذ كان الحكم المظنون فيه لم يلتزم هذا النظر ، فانه يكون قد خالف القانون في مسألة اختصاصات تتعلق بولاية المحاكم ، وهو ما يجيز الطعن في هذا الحكم بطريق النقض رغم صدوره من المحكمة الابتدائية ببينة استئنافية . نقض ١٩٧٣/٢/١٥ طعن ٥١٢ س ٣٧ ق .

(٩) الامكن المشغولة بغير عقد ايجار أو بمقد باطل أو قابل للإبطال أو كان الاشتغال بمقد ليس ايجارا ، وطلب تحديد مقابل الانتفاع هنا لا يعد منازعة ايجارية ، ولا طلب اخلاء شافل المين دون سند لعدم دمنه مقابل الانتفاع واذا كان الايجار قد يكون بدون عقد مكتوب ، في ظل القانون ٥٢ .

الا أن القانون ٤٩ أوجب كتابة العقد ، والكتابة هنا واجبة للانبئات لا للاعتقاد .

ومجرد انتفاع شخص بشيء غير مملوك له لا يعتبر إيجارا ضمينيا ويجب في هذه الحالة الزام المنتفع بدفع تعويض للمالك يقدر بأجرة المثل ، لا على أنه أجرة بل تعويض عن الضرر الذي أصاب المالك لحرمائه من الانتفاع بملكه أو بموجب دموى الإثراء بلا سبب (راجع مادة ١٧٩) ، ويترتب على أن التعويض ليس أجرة أنه لا يجوز بسببه الحجز على منقولات المنتفع حجرا تحتفظيا ولا يثبت عليها حق امتياز المؤجر خلافا للمستأجر من الباطن فنريطه بالمؤجر علاقة تعاقدية غير مباشرة فيجوز الحجز التحفظي ويثبت امتياز المؤجر على منقولاته (م ٥٩٦) ، وتنتفى مسؤولية المنتفع عن أى تعويض إذا كان قد انتفع بالشئ معتقدا بحسن نية أنه المالك له ، فالحيازة بحسن نية تكون سببا في كسب الثمرات ومنها مقابل الانتفاع ، ويقتضى حسن النية من يوم رفع الدعوى ضد المنتفع ، وللمالك طلب أخلاء العين وله اللجوء في ذلك لتلقى الأمور المستعجلة ، ويعتبر منتفعا بدون عقد كل من حاز العين بدون صفة قانونية ، وكل مستأجر حكم بإبطال إيجارته ، ويجب عليه دفع أجرة المثل لا الأجرة المسماة وتسرى عليه الأحكام السابقة ، وبالنسبة لأحكام المسكن المأجر راجع التطبيق على المادتين ٦٤٢ و ٦٤٣ .

- (١٠) الجراجات في العلاقة بين المستأجر وصاحب الجراج ، أما العلاقة بين صاحب الجراج والمالك فتخضع لقانون إيجار الامكن .  
(١١) العلاقة بين المحكر والمحكر ، أما العلاقة بين المحكر والمستأجر منه فتخضع لقانون إيجار الامكن .

#### منازعات تخضع للقواعد العامة في الاختصاص :

- (١) التزام المستأجر بدفع الأجرة بعد تحديد مقدارها قانونا ونقبا لأحكام قانون إيجار الامكن ، أو اتفاقا كما في إيجار النقل أو الوحدات السكنية المفروشة ، فتحدد المحكمة المختصة وفقا للقواعد العامة ، مع الالتزام بأحكام أوامر الاداء كما يخضع للقواعد العامة الالتزام برد نروق الأجرة وانظر نقض ١٩٧٧/٤/٢٠ بالمادة ٥٦٢ .

- (٢) التزام المستأجر باستعمال العين نيبا أعدت له وبإجراء الترميمات التأجيرية .

(٣) المصروفات التي أنفقها المستأجر على المين أو ما أوجده بها  
من تحسينات أو مسئوليته عن حريق المين .

(٤) التزامات المؤجر بتسليم المين أو بإجراء الترميمات الضرورية .

(٥) حق المؤجر في إجراء الترميمات اللازمة والقزابه بضمان التمرض .

(٦) المنازعات المتعلقة ببطان الإيجار وإبطاله وعدم نفاذه وانتمسكه

بهلاك المين ماديا أو قانونيا وتحقق انشراط الفاسخ وموت المستأجر .

(٧) المنازعات المتعلقة بنقص منفعة المين المؤجرة « نقض ١٩٧٤/٥/٢٠

س ٢٥ ص ٩١٧ » .

وكل المنازعات التي تتعلق بزوال آثار عقد الإيجار أو انتمداه وتنصب  
على استصدار حكم مقررًا لذلك ، تخضع جميعها لأحكام القانون المدني  
لانتفاء عقد الإيجار ، أما المنازعات التي تنصل باتقرار عقد الإيجار أو بعدم  
زوال آثاره عندما رُفعت الدعوى ، فإنها تعتبر منازعات إجبارية ( ونفسا  
للقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ) ، كدعوى صحة ونفاذ عقد الإيجار ودعوى الفسخ  
التي يقيها المؤجر لما يترتب عليها من إخلاء المين المؤجرة وقد حدد قانون  
الإيجار حالات هذا الإخلاء - أما دعوى الفسخ التي يقيها المستأجر لإخلال  
المؤجر بالتزاماته فأساسها أحكام القانون المدني « المواد من ٥٦٤ إلى ٥٧٨ »  
ومن ثم تخضع هذه الدعوى لهذه الأحكام وللقواعد العامة في الاختصاص  
« انظر نقض ١٩٧/٣/٢٤ فيما يلي » .

والعبارة في بيان حكم العقد تكون بوقت رفع الدعوى ، فإن كان العقد  
في هذا الوقت قد تفسخ لتحقق الشرط الفاسخ الصريح أو بموت المستأجر  
ولم تتوفر إحدى حالتى امتداد العقد على نحو ما أوضحناه بالمادة ٥٦٣  
أو بهلاك المين ماديا أو قانونيا أو كان العقد باطلا ، فعينذ تكون الدعوى  
بالمطالبة بتقرير تفسخ العقد أو بطلانه وتخضع للقواعد العامة في  
الاختصاص . فإن كان العقد وقت رفع الدعوى ليس باطلا ولم يتفاسخ  
وتعلق بمين تخضع لقانون إيجار الإمكان وكان العقد سبق أن امتد امتدادا  
قانونيا ، كانت الدعوى غير مقبولة القيمة واختصت بها المحكمة الابتدائية  
وفقا للقواعد العامة عملا بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، فإن كانت المين  
خاضعة لأحكام القانون المدني كان الاختصاص وفقا للقواعد العامة على  
نحو ما سوف نتناوله فيما يلي :

نفى جميع هذه المنازعات لا تسرى احكام قانون ايجار الامكن فيكون الاختصاص وفقا للقواعد العامة ويتحدد الإيجار باتفاق الطرفين ولا يمتد الا اذا اتفقا وتسرى عموما احكام القانون المدني . وراجع الوسيط للسهنورى ج٦ مجلد ٢ ص ٨٩٥ وسليمان مرقص ص ٧٠٣ وراتب فى قضاء الامور المستعجلة ص ٨٥٥ .

### المنازعات الخاصة بقانون ايجار الامكن :

(١) دعاوى تحديد الاجرة أو زيادتها أو نقصها ولو كانت الزيادة بسبب تحسينات اجراها المؤجر فيكون للمؤجر المطالبة بالزيادة ايلم المحكمة العادية وان كان ذلك يعتبر منازعة ايجارية فى زيادة الاجرة ونرى اختصاص المحكمة الابتدائية بها وفقا للقواعد العامة الا انه اذا اتفق على زيادة معينة مقابل تحسينات محددة فان الزيادة تستحق بمجرد تحقق الشرط وتكون المطالبة بالزيادة ايلم المحكمة المختصة بحسب قيمة الزيادة المطالب بها . راجع نقض ١٩٧٦/١/١٤ والاحكام التالية له و ١٩٧٣/١/٣ و ١٩٧٠/٢/٢٤ فى التعليل على المادة ٥٦٢ اذ تكون المنازعة فى حالة الاتفاق على زيادة الاجرة بسبب تحسينات محددة مبنية على احكام القانون المدني .

(٢) الطعون فى قرارات لجان تقدير الاجارات .

(٣) دعاوى الاخلاء جميعها وايما كان سبب الاخلاء بالنسبة للعقود الخاصة لقانون ايجار الامكن .

(٤) دعاوى العودة أو التمكين بعد اعادة البناء الذى هدم لايلولته للسقوط فى ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وذلك بموجب المادة ٣/٣٩ ماذا تمرد على المستأجر ذلك كان له المطالبة بتعويض مما أصابه من ضرر ولما كان هذا التعويض لم ينس عليه القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فان المطالبة به تخضع للقواعد العامة فى الاختصاص ولما كان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد اسقط حكم المادة ٣/٣٩ المشار اليها ومن ثم فليس للمستأجر الذى هدمت وحدته السكنية أن يطلب تمكينه من اخرى عند اعادة البناء «م» ٦٥ ق ٤٩ .

(٥) دعاوى الاخلاء للاحتفاظ بكثير من شقة فى بلد واحد ودعوى العايل المتول لتمكينه من المسكن الذى اخلاء زميله ودعوى تبادل المساكن بين

المستأجرين ودعوى صحة التعاقد أو أثبت الإيجار التي يرغمها المستأجر على المؤجر المجتمع عن تحرير عقد إيجار له والدعوى الموسوعة بأصالة البزات المعطلة في العين كالمسعد .

(٦) دعوى الطعن في قرارات لجنة المنشآت الآلية للسقوط ( م٢٤ ) قانون ٥٢ ومادة ٥ قانون ٤٩ ) ويكون الطعن أمام المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكان المؤجر .

(٧) المسائل الأولية والطلبات الثانوية والدفع الشككية كالدفن ببطلاق أوراق التكليف بالحضور والذبح بسبق الفصل وإن كانت المسألة الأولية تدخل طبقا لقواعد الاختصاص العامة في اختصاص المحكمة الابتدائية فتختص بها دائرة الإيجارات أما أن كانت المسألة خارجة عن نطاق الاختصاص النوعي للمحكمة الابتدائية تعين وقف الدعوى حتى يفصل في هذه المسألة من المحكمة المختصة إلا إذا كان خروجها عن الاختصاص يرجع لدخولها في اختصاص المحكمة الجزئية فيستد لها اختصاص المحكمة الابتدائية لاختصاصها بالمنازعة الأصلية كدفع في دعوى إخلاء بانتفاء العلاقة الإيجارية بشراء العقار ، فللمحكمة أن تنصل في هذا الدفع ونفا للقانون المدني ولو كان موضوعه يخرج عن اختصاصها . كما تختص المحكمة الابتدائية بالطلبات الثانوية حتى لو كانت هذه الطلبات خاضعة لاختصاص القاضي الجزئي كالمطالبة بما أتلفه المستأجر .

(٨) القتل من قرارات لجان تقدير القيمة الإيجارية خلال ثلاثين يوما من تاريخ الاخطار بقرار اللجنة .

(٩) اختصاص لجان تقدير القيمة الإيجارية ويراعى ما سبق أن أوضحناه بتمهيد هذا الباب فيما يتعلق بحالات الطعن في الأحكام المنصوص عليها بالمادة ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

### عقد الإيجار والترخيص الإداري :

الترخيص الإداري عمل شرطي يصدر من جانب الإدارة وحدها بوصفها سلطة عامة ، ولا ينتمى بأي طابع تعاقدى ، وينصرف الى تكوين الغير من الانتفاع بالمال العام انتفاعا مؤقتا حتى لو تطلب هذا الانتفاع إقامة منشآت لها صفة الاستمرار كالبنا ، وهو بذلك يختلف عن العقد الإداري إذ ينضم

بالطابع العمائدى لما يتطلبه من ايجاب وقبول وتلاقى ارادة الادارة مع ارادة المتعاقد الآخر ويبرم في شأن تسير مرفق عام وان اتفقا في وجوب أن تكون الادارة طرفا سواء في الترخيص أو العقد الادارى . كما يختلف الترخيص عن العقد الخاضع للقانون الخاص ، اذ الاخير يكون بين شخصين من اشخاص القانون الخاص كالاشخاص انطبيين والشركات وتخضع له الدولة فيما يتعلق بأموالها المملوكة لها ملكية خاصة .

فلا يكفى لاعتبار التصرف ترخيصا أن يكون محله مالا عاما بل يجب أن تكون الادارة طرفا فيه باعتبارها سلطة عامة وقضت محكمة النقض بأن شركة الممورة وهى من شركات القطاع العام لا تعد من اشخاص القانون العام فان الكائن التى تقيها على نشاطها الممورة تخضع في تأجيرها لأحكام القانون الخاص ولا يكون لها أن تتمسك باعتبار العقود المبرمة عنها ترخيصا أو عقدا اداريا . انظر نقض ١٩٧٨/٢/٨ طعن ٥١٤ س ٤٤ ق .

كثير ما تلجأ الادارة الى تأجير أموالها الخاصة وتوصف هذا التصرف بأنه «ترخيص» حتى يتسنى لها اللجوء لأساليب القوانين الادارى التى تحولها الافراد بالقرار فتبقى التصرف عندها تشاء وتابر بالغائه واخلاء العين المؤجرة - دون اللجوء للقضاء - عندما تريد ، ولما كان هذا الاسلوب يتناقى مع مبدأ سيادة القانون ومن ثم تعين وضع معيار لبيان ما اذا كان تصرف الادارة يعتبر «ترخيصا اداريا» يجيز لها اللجوء لأساليب القانون الادارى أم أنه يعتبر «عقد ايجار» تكون الادارة بالنسبة له كسائر الاشخاص فلا تستطيع الافراد بالقرار بل يتعين عليها اللجوء للقضاء العادى اذا كان هناك اخلال بأحد الالتزامات ، ونقوه الى أن الادارة اذا ما أصدرت قرارا اداريا يصدد عقد ايجار مبرم بينها وبين أحد الاشخاص كان هذا القرار معدوما لصدوره في أمر يختص به القضاء - ما يخل القضاء العادى وفرعه المستعجل الاختصاص بنظر النزاع - انظر نقض ١٩٧٢/٥/٨ س ٢٤ ص ٧١١ - فله أن يقضى بإعادة الحال الى ما كانت عليه قبل تنفيذ القرار المعلوم وبالتعويض أو بثبوت حالة التعدى ، انظر نقض ١٩٦٨/٣/٧

ونقض ١٩٦٩/٤/٢٤ و ١٩٦٨/٢/٢٧ . وليس للقضاء المستعجل ولاية في الفصل في دعوى منع التعرض ، انظر نقض ١٩٥٤/٦/٢٤



وتظل الحيازة القاتونية للمستاجر الذي نزعته منه المين ويكون له استصدار حكم بتمكنه منها حتى لو شغلت بمستاجر آخر حسن النية ، وذلك على التعميل الذي اوضحناه بالمادة ٥٧٣ .

وللادارة بوصفها متبوعا ان ترجع على من اصدر القرار بوصفه تابعا بكل ما يقتضى به من تعويض ومصاريف لانه اخطا عنفا لمصدر قرارا مخالفا للقانون . انظر نفس ١٩٥٤/١٢/١٦

ولا ترجع عليه بما حكم به عليها من تعويض الا اذا كان الخطا الواقع منه خطأ شخصيا ، اذ لا يسأل التابع في علاقته بالدولة عن هذا التعويض اذا كان ما وقع منه خطأ مصلحيا او مرتقيا ، ولا يعتبر ما وقع من الموظف خطأ شخصيا الا اذا كان خطأ جسيما او كان مدفوعا فيه بعوامل شخصية تصد بها مجرد التكاليف او الايذاء او تحقيق منفعة ذاتية له او لغيره . نفس ١٩٨٠/١٢/٣٠ ما عن ٩٣٣ س ٤٩ ق .

#### مقياس التفرقة بين عقد الايجار والترخيص الادارى :

ومعيار التفرقة بين «عقد الايجار» وبين «الترخيص الادارى» هو محل التصرف فان كان هذا المحل مالا مملوكا للدولة ملكية خاصة كالاراضى الفضاء التى لم تخصص للمنفعة العامة وما يقلم عليها من منشآت محددة للاستغلال ، فان تمكين الافراد او الهيئات من استغلال الارض او المنشآت يكون بموجب عقد ايجار وتكون الادارة فيه كمؤجر يسرى في حقها القانون المحنى بالنسبة للارض الفضاء او قانون ايجار الاماكن بالنسبة للمساكن وما شابهها ، ويظلم المساكن التى تنشئها وزارة الاوقاف والمجالس المحلية ، ويستثنى من ذلك المساكن الملحقة بالمصالح الحكومية والمساكن المنشأة خصيصا لبعض الموظفين وتكون قاصرة عليهم دون من ليست له هذه الصفة كالمساكن الخاصة بمشروع معين او الفيلات المخصصة لبعض مديري المصالح فشفطها يكون رخصة من الادارة مقابل جزء من المرتب ولا تخضع لاحكام القانون الخاص ، لما المساكن التى لم يراع فيها هذا التخصيص بل كل شغلها يتم للموظفين وغيرهم فان احكم القانون الخاص هى الواجبة الاعمال ، راجع نفس ١٩٧٣/٢/١٥ س ٢٤ س ٤٣٥ وبين من دونك هذا الحكم انه استند الى ان المسكن محل الديموى انشائه محافظة مطروح خصيصا لموظفيها ووفقا للمستندات المقدمة في الطعن ومن ثم يكون مخصصا

المنفعة العامة ويكون شمله بموجب ترخيص ، وبناء على ذلك فإن المسكن  
التي أنشئت دون أن تخصص أصلا لموظفي المحافظة بل لشغلها لن يشاء  
من موظفين وغيرهم فيكون حكمها حكم المال المملوك للدولة ملكية خاصة  
فلا يجوز للإدارة أن تسلك في شأنها أسلوب القرار الإداري والا مصدر  
القرار مدعوما لمخالفته لحكم القانون بما يفقد معه الاختصاص للقضاء  
المادى للتمكين والتمويض .

أما أن كان الحل نالا عليا وهو ما خصص لمنفعة المواطنين جميعا ،  
كالطرق العامة والأسواق العامة وما يقام بها من محلات والحدائق العامة  
وشواطئ البحار والمستودعات المخصصة بالدائرة الجبركية فإن الإدارة  
لا يجوز لها - كاصل علم - أن تخص أحد الأفراد دون سواه باستغلال  
جزء من هذا المال العام ، ولكن يجوز لها - استثناء - أن تعمل ذلك بصفة  
مؤقتة ويكون لها الغاء هذا الاستغلال في أي وقت بموجب قرار إداري تنفرد  
بإصداره ، ويكون صحيحا متى خلا من التصرف وذلك حتى يعود المال العام  
لتنفع كافة المواطنين ولذلك فإن الإدارة تلجأ في هذه الحالة إلى « الترخيص  
الإداري » حتى يكون لها الغاء والعودة بالمال العام للتنفع العام ، ويسرى  
هذا الحكم على المنشآت التي تقام على هذه الأماكن العامة كالكثكك البيع  
بالطرق ويدخل الجامعات أو كباين واكتسك الاستحمام والكازينوهات التي  
تقام على الشواطئ ، وينعقد الاختصاص للقضاء الإداري لتسليق النزاع  
بالأموال العامة ، وراجع التعليق على المادتين ٨٧ و ٨٨ مدني . ومع ذلك ،  
إذا قضى في دعوى مطالبة بإيجار بأن العقد المبرم بين الطرفين هو عقد إداري  
وبعدم اختصاص المحاكم العادية بنظر المنازعات الناشئة عنه وأصبح هذا  
الحكم نهائيا ، فلا تجوز مخالفته في دعوى مطالبة بالتمويض مؤسسة على  
ذات العقد ، يجب رفعها أمام القضاء الإداري . نقض ١٩٧٢/٦/٨ س ٢٢  
س ١٠٨٧ - وتعتبر الأسواق العامة المخصصة للتنفع العام لهوالا عامة ،  
ويكون الترخيص بالانتفاع بها مقابل رسم لا يعد أجرة ولا يخضع هذا  
الترخيص لقانون إيجار الأماكن فلا تختص المحاكم العادية بنظر المنازعات  
المتعلقة بالمحلات والأماكن الأخرى المقامة بالأسواق العامة وأنها ينعقد  
الاختصاص للقضاء الإداري وحده . نقض ١٩٧٥/٦/٢٦ طعن ٤٣٦ س  
٤١ ق .

### التنفيذ المباشر للقرار الإداري :

قد تصدر الإدارة قرارا إداريا وتلجأ لتنفيذه تنفيذا مباشرا أى قبل اللجوء للقضاء ، ولا يكون التنفيذ المباشر صحيحا إلا في الحالات التالية :

(١) اذ وجد نص في القانون يجيز هذا التنفيذ وتقتصر النصوص المتعلقة بأموال الدولة الخاصة على تنفيذ القرار تنفيذا مباشرا في حالة وقوع اعتداء - في حالة انتفاء التعاقد - على هذه أموال وفي الحجز الإداري على إيجار أموال الدولة الخاصة أو شن إطباقها المبينة .

(٢) يمنح التنفيذ المباشر اذا وجد نص جنائي يعاقب على عدم التنفيذ (م ٢٩٥ عقوبات) ما لم توجد حالة ضرورة .

(٣) حالة الضرورة والاستعجال كوجود خطر داهم لا يمكن دراه بالوسائل القانونية العادية . فان لجأت الإدارة الى التنفيذ المباشر في غير هذه الحالات ، كان التنفيذ بمثابة اعتداء مادي يترتب عليه انعدام كل أساس للقرار الإداري ، ويجوز اللجوء في هذه الحالة للقضاء العادي الذي يختص هنا بإنهاء حالة الاعتداء المادي والحكم بإبطالها وبالتمويض عنها مما يستتبع مسؤولية الإدارة والموظف الذي أصدر الأمر وأعمالا لهذه المبادئ فلا يجوز للإدارة أن تلجأ للتنفيذ المباشر فيما يتعلق بمقودها الخاصة إلا بقصد الحجز الإداري ومن ثم فليس لها إخلاء مكان مؤجر ملوك لها أو نسخ العقد بقرار إداري والا جاز للقضاء وقف هذا الاعتداء أو إعادة الحال الى ما كانت عليه مع التمويض .

### الاشغال بتصاريح مؤقتة :

عملا بنص المادة ٢/٢ من قانون إيجار الاماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة ٢/ب من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فلا تسرى احكام الایجار على المساكن التي تشغل بتصاريح اشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ والضرورة كالغزو والزلازل ويصدر قرار من وزير الاسكان ببيان هذه الحالات وشروط الانتفاع ، ويسرى هذا النص على المساكن التي شغلت بمعرفة المهجرين من القناة بمعرفة الحكومة وحررت لهم بشأنها تصاريح مؤقتة ، أما المهاجرون من تلقاء أنفسهم فيكون شغلهم للمساكن بموجب عقود إيجار تخضع لأحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

### تقدير قيمة الدعوى

ينبذ هذا التقدير لبيان المحكمة المختصة إذ أخضع القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الاختصاص للقواعد العامة فيها عدا بعض حالات نص على أن تختص بها المحكمة الابتدائية على نحو ما أوضحناه فيما تقدم ، منتقد قيمة الدعاوى المتعلقة بالعتود المستورة ومنها عقد الإيجار بقيمة الاجرة عن مدة العقد كلها أو عن الباقي منها أيا كانت تلك المدة ومهما بلغت أجرتها الاجمالية ويراعى أن المادة ٤٦ من قانون المرافعات الملغى كانت تجعل للمحكمة الجزئية الاختصاص بدعوى المطالبة بأجرة المباني والاراضي وطلب الحكم بمسحة الحجز على المنقولات الموجودة في الامكنة المؤجرة وطلب اخلاء هذه الامكنة وطلب فسخ الإيجار وطلب طرد المستأجر اذا كانت الاجرة لا تزيد على مائتين وخمسين جنيها في السنة ، فكانت غالبية هذه الدعاوى من اختصاص المحاكم الجزئية ، الا ان قانون المرافعات الجديد قد اعد هذا الاختصاص للقواعد العامة باغفاله ما يقابل حكم المادة ٤٦ . وبذلك تخضع دعاوى صحة الإيجار أو انتهائية أو فسخه لتقدير قيمتها بحسب الاجرة عن مدة العقد كلها أو عن الباقي من هذه المدة أيا كانت تلك المدة ومهما بلغت أجرتها الاجمالية (مادة ٨/٢٧ مرافعات) فان كانت مدة العقد غير محددة كانت الدعوى غير مقدرة القيمة واختصت المحكمة الابتدائية ، ودعوى تخفيض الاجرة لتقص المنفعة تتحدد المحكمة المختصة بنظرها ونفا للقواعد العامة ، وتقدر قيمة هذه الدعوى بقيمة اجرة المدة الواردة في العقد أو الباقي منها وتعتبر دعوى فسخ جزئي لعقد الإيجار (م ١٠٩ مرافعات) . راجع نقض ١٩٧٠/٣/٢٤ س ٢١ ص ٥٣ - ودعوى الاخلاء هي دعوى بنسخ عقد الإيجار وتكون غير مقدرة القيمة اذا كانت بطلب فسخ أو امتداد عقد الإيجار الخاضع لقوانين ايجار الاماكن . نقض ١٩٧٢/٣/٢٧ س ٢٤ ص ٤٩٩ واذا طلب اخلاء الارض وتسليمها خالية مما عليها من مباني وجب اضافة قيمة المباني المطالب ازلتها لطلب الاخلاء والتسليم عند تقدير قيمة الدعوى .

و تخرج المنازعات المتعلقة ببطالان الإيجار وباطاله وعدم نفاذه وانفساخه بهلاك المدين مديا أو قانونيا وتحقق الشرط الفاسخ وموت المستأجر عن نطاق قانون ايجار الاماكن وتخضع للقانون العام (راجع ما سبق) . وقضت

محكمة النقض بأن دعوى تصديد الاجرة للاماكن الخاضعة للتشريعات  
الاستثنائية غير قابلة لتحصير قيمتها . نقض ١٩٧٦/٥/١٩ طمن ٥٨٣  
س ٤٢ ق .

ونخلص من جماع ما تقدم الى أن قانون ايجار الاماكن رقم ٤٩ لسنة  
١٩٧٧ يسرى على المنازعات التى تدخل فى نطاقه ونفا لما أوضحناه ، أما  
المنازعات الخارجة عن هذا النطاق أو التى لم يرد عنها نص به فتخضع  
لأحكام القانون المدنى باعتبارها القاتون العام الذى يحكم مقد الإيجار بصفة  
عامة.

### أركان الإيجار :

الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع  
بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم ، يتميز بأنه عقد رضائى — أى عدا  
إيجار الاراضى الزراعية اذ تشترط الكتابة للانعقاد ومن ثم تكون الكتابة  
هنا لازمة للانعقاد فالمعقد شكلى . راجع التعليق على ٦١٩م مدنى — وهو  
ملزم للجائين ، ومفاوضة ، ويرد على الانتفاع بالشيء ، وهو عقد مدة  
أى زمنى اذ الزمن عنصر جوهرى فيه ويجب أن يكون مؤقتا ولا ينشئ  
الالتزامات شخصية فهو من عقود الادارة .

وأركان العقد هى التراضى والمحل والسبب ونفا للقواعد العامة نفيا  
يتعلق بالسبب تحيل الى ما أوضحناه فى النظرية العامة فى العقد مع مرعاة  
أن المستأجر اذا استفل العين فى عمل مخالف للأداب كالغمار والدعارة كان  
السبب باطلا مما يبطل العقد ، ويكون للمؤجر أن يطلب طرده عن طريق  
القضاء المستعجل أما المحل فمزدوج فهو بالنسبة للالتزامات المؤجر يكون  
فى منفعة الشيء المؤجر والمنفعة تقاس بالمدة وبالنسبة للالتزامات المستأجر  
يكون فى الاجرة . ونفيا يتعلق بالتراضى يجب أن يصدر إيجاب يطابقه قبول  
ونفا للقواعد العامة والاصل أن المؤجر حر فى الإيجار إن يشاء ، أما بالنسبة  
للبحال العامة كالغداق فإن فتحها يمد إيجابا من أصحابها ماذا عرض أى  
شخص الاجرة كان هذا قبولاً منه وتم انعقد وإجبر صاحب المحل على تنفيذه،  
ولكن للاخير أن يضع شروطا للدخول كملابس كالمدة ، أما اذا منع شخصا

بالذات كان متمسكا ، ويجب أن ينصب التراضى على طبيعة العقد واشئ، المؤجر والاجرة والمدة ، ونحيل الى انقواعد العامة بالنسبة للتعبير عن الإرادة والوقت الذى يتم فيه العقد والوعد بالعقد وصحة التراضى والاجل والشرط الواقف والفاسخ مع مراعاة أن الشرط فى عقد الايجار ليس له اثر رجعى خلافا للقاعدة العامة فى الشرط ومن ثم يسرى العقد من وقت تحقق الشرط الواقف وينفسخ من وقت تحقق الشرط الفاسخ فعقد الايجار عقد زمنى .

### صاحب الصفة فى ابرام عقد الايجار :

(١) المالك البالغ الرشيد .

(٢) القاصر المميز اذا ما بلغ الثامنة عشرة جاز للولى او للمحكمة الاذن للقاصر فى تسلم جميع امواله أو بعضها لادارتها (مادة ١١٢ مدنى). ويستثنى من ذلك الاراضى الزراعية اذ أن المادة ٥٦ من قانون الولاية على المال لا تجيز للقاصر ان يؤجر أرضه الزراعية لمدة تتجاوز سنة ثم جاءت المادة ٣٥ من قانون اصلاح الزراعى ونصت على عدم جواز ايجار الاراضى الزراعية لمدة تقل عن ثلاث سنوات فيتعين حصوله على اذن من المحكمة فى تلجيرها مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ، كما للقاصر اذا بلغ الثامنة عشرة وافنت له المحكمة فى الايجار - باذن خاص بالتجارة - فله ان يؤجر ويستأجر بهذه الاموال وتكون عقوده فى كل هذه الحالات سواء بالايجار أو بالاستئجار صحيحة . أما فيما عدا هذه الحالات فتكون تصرفاته دائره

ما بين النفع والضرر فتكون قابلة للإبطال لمصلحته هو دون المتعاقدين الآخر .  
ويسرى الحكم الأخير بالنسبة للسفيه وذو الغفلة بالتفصيل الواردة بالمادة  
١١٦ منى .

(٣) المريض مرض الموت إذا أجر ماله اعترض القاتون أنه خول المستأجر  
الانتفاع بالشيء على سبيل التبرع فلذا كانت القيمة الإيجارية مدة الإيجار  
لا تجاوز ثلث الثروة نذ العقد في حق الورثة لأن تجاوزه لا ينفذ العقد  
إلا في حدود الثلث ما لم يجزه الورثة أو يدفع المستأجر الزيادة ، ويسرى  
ذات الحكم إذا قلت الأجرة عن القيمة الإيجارية ، وللورثة إثبات أن العقد  
تم في مرض الموت بكل الطرق وللمستأجر إثبات أن الإيجار كان بأجر  
المثل .

(٤) المشتري للمقار ولو لم يكن قد سجل عقده ، إذ يترتب على البيع  
جميع آثاره بمجرد العقد ومنها أحقية المشتري في الانتفاع بيمين تسليمها  
وتقبض ثمارها ، ومن ثم يكون للمشتري وهذه إبرام عقود إيجارها اعتبارا  
من ذلك الوقت وتكون صحيحة لصحورها من صاحب الحق في التصرف في  
منفعة المبيع . فان كان المبيع لم يزل في يد البائع كان للمستأجر من المشتري  
استعمال حق مدينه عن طريق الدعوى غير المباشرة لإلزام البائع بالتسليم .  
ولما كانت الحيلولة القانونية تثبت للمشتري فور إبرام عقد البيع ويصبح  
البائع من هذا الوقت حائزا لحساب المشتري لحين تنفيذ التزامه بالتسليم ،  
إلا أن القانون لا يحول بينه وبين إبرام عقود الإيجار المتعلقة بها إلى ما قبل  
تنفيذ التزامه بالتسليم وتكون نافذة في حق المشتري متى قام البائع بنسليم  
العين للمستأجر منه وحينئذ لا يكون أمام المشتري إلا طلب الفسخ والتعويض .

وقضت محكمة النقض بأنه ولئن كان البائع في عقد البيع العقاري  
غير المسجل لا يستطيع أن يؤجر المقار إيجارا نافذا في حق المشتري مع  
أنه يظل مالكا ، فذلك لأن المشتري يستطيع أن يطالب البائع بتسليم المقار  
إذا كان البائع لم يسلمه بعد إلى المستأجر منه ، إلا أنه إذا كان البائع  
قد سلم المقار للمستأجرين فإن المشتري لا يستطيع قبل تسجيل عقد  
البيع أن يطالب المستأجرين بتسليم المقار إذ أن كلا منهما دائن عادي للبائع  
ولا يملك المشتري في هذه الحالة سوى أن يطالب البائع بالتعويض أو فسخ  
عقد البيع . نقض ١٩٨١/٤/٢٥ طعن ٨٣٤ ، ٨٦٠ س ٥٠ ق .

وبين مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المضى وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - أن من آثار عقد البيع نقل منفعة المبيع الى المشتري من تاريخ إبرام عقد البيع ، يستوى في ذلك أن يكون مسجلا أو غير مسجل ، ويترتب على ذلك قيام حق المشتري في إدارة المبيع . نقض ١٩٨١/١١/١٩ طعن ٢٧١ س ٤٧ ق .

(٥) الملك تحت شرط فاسخ : ومثله الملك الذى نسخ عقد ملكيته ومن رسا عليه المزداد ويبيع عليه المين مرة ثانية والموهوب له بعد الرجوع في الهبة ، فيكون الإيجار صحيحا ونافذا في حق من تستقر له الملكية ويشترط انتفاء الخش كما اذا شعر المؤجر بقرب زوال ملكيته فيأمر الى الإيجار على نحو يجافى المألوف في الإدارة الحسنة (م ٢/٢٦٩ و ٢٧٠) .  
أما الملك تحت شرط واقف فلا يستطيع القيام بأعمال الإدارة ومنها إبرام عقد الإيجار الا بعد أن يتحقق الشرط وفقا لنص المادة ٢٨٦ من القانون المضى .

(٦) المفلس : متى أشهر إفلاس التاجر غلت يده ويكون الإيجار الذى يبرره باطلا ، أما الإيجار الصادر بعد التوقف عن الدفع وقبل شهر الإفلاس فيكون قابلا للإبطال لمصلحة الدائنين اذا ثبت أن المستأجر كان يعلم وقت الإيجار بحالة المؤجر المرتبكة ولهم ابطال الإيجار الصادر قبل التوقف عن الدفع اذا ثبت التواطؤ وترتب عليه وقوع ضرر بالفعل لم ٢٣٠ تجارى) .

(٧) الملك لمقتار محجوز : نصت المادة ٤٠٨ من القانون على أن عقود الإيجار تنفذ في حق الحاجزين والدائنين المتقدمة حقوقهم والراسى عليه المزداد اذا كانت ثابتة التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية أما العقود التى ليست كذلك فلا تنفذ الا اذا كانت من قبيل أعمال الإدارة الحسنة بأن تكون بلجرة المثل وللمدة المألوفة ، واذا كانت محتها تزيد على تسع سنوات فلا تنفذ الزيادة الا اذا كانت مسجلة قبل تسجيل التنبيه أو قيد حقوق الدائنين .  
وراجع نقض ١٩٧١/١٢/٦ في التطبيق على المادة ٥٨٦ .

(٨) الدائن المرتهن وهن حيازة : للدائن المرتهن ، متى انتقلت اليه حيازة العين المرهونة ، أن يستغلها لحساب المدين الراهن الاستغلال المعتاد على الوجه الذى تصلح له ، فإن كانت أرضا زراعية كان له زراعتها أو تججيرها الى من يقوم بذلك . فلذا لجرها الى الغير كان صاحب صفة في



هذا التأجير وبالتالي فإن عقد الإيجار الصادر منه لا ينقضى بانقضاء الزمان بل يمتد تلقائياً في مواجهة الراهن متى كانت العين خاضعة للتأتون الزوامى أو لتأتون إيجار الأماكن ، راجع مجموعة المبادئ القانونية للمؤلف ، ج١ ص ٨٢٥ .

(٩) **الشريك على التأموع** : يملك الشريك فى التأموع بنسبة حصته فى كل ذرة من ذرات المال الشائع ولكن هذا الحق مقيد بحقوق شركائه ، والاصل أن تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين (م ٨٢٧) أو من وكيل انتقوا عليه فإن لم يتيسر ذلك كانت الإدارة للأغلبية وفقاً لقية التأمعاء ، فإن لم تتوفر الأغلبية ، كان للحكمة أن تعين مديراً من بين الشركاء أو من غيرهم ، فإذا قام أحد الشركاء بالتأجير ولم يعترض أحد أو اعتذرت الاغلبية ، نفذ الإيجار فى حق الجميع ، أما إذا اعترض الجميع أو الأغلبية فيكون الإيجار صحيحاً بين طرفيه وغير نافذ فى حق الشركاء الآخرين حتى لو وقع الإيجار على حصة الشريك المؤجر نصيب إذا ليس له الائتراء بإبرامه ، وليس للمستأجر طلب الفسخ إلا إذا أثبت وقوعه فى غلط جوهري بأن حسب أن الملكية كلها للمؤجر كما لا يكون للمستأجر طلب الفسخ أن كان ينتفع بالعين ولم يتعرض له أحد ، ويرتب البعض على عدم النفاذ أن للشركاء الباقين حق تأجير العين لمستأجر آخر يكون هو صاحب الحق فى الانتفاع بها فإذا كان المستأجر الأول يشغلها جاز لهم طلب طرده وليس له أن يدفع بانتظار نتيجة القضية ، أما إذا تمت القضية قبل الطرد وقعت العين فى نصيب الشريك المؤجر استقر الأمر للمستأجر منه فللحصة أثر كاشف أما إذا وقع فى نصيبه عين أخرى يرى البعض انتقال حق المستأجر لهذه الحصة ويرى البعض الآخر عدم هذا الحلول ويكون للمستأجر طلب الفسخ والتعويض . وراجع المادتين ١٨٨ و ١٨٦ مكنى فى اعتبار الشريك المشتاع الذى يؤجر العين بدون علم بالى الشركاء فضولياً بالنسبة لحصة هؤلاء الشركاء ، وانظر المادة ٨٢٨ ونقض ١٩٤٠/٣/٧ بالمادة ٨٢٨ إذا استأجر أحد الشركاء لجزء من العين فإنه يلتزم بالاجرة بوصفه مستأجر ولكلها تقاضى بقدر نصيبه فى الربح .

(١٠) **الوكيل** : إذا كانت الوكالة خاصة أى تاصرة على الإيجار فى العقود التى بينها عقد الوكالة كتحديد المدة أو الاجرة ، فإن خلا من ذلك

كان للوكيل أن يؤجر كمنها شاء ، فإذا كانت الوكالة محددة وجاوز الوكيل حدودها كان الإيجار غير نافذ في حق الموكل . أما إذا كانت الوكالة عامة أى وردت بالفاظ عامة لا تخصيص فيها لعمل معين اقتصرمت على أعمال الإدارة (م ٧٠١) ولم يجز للوكيل أن يؤجر لمدة تزيد على ثلاث سنوات فإن تجاوزها انقضت لتلك المدة . وإذا أبرم الوكيل إيجارا بطريق الغش ، كان للموكل اثبات هذا الغش بجميع الطرق فيبطل الإيجار . أنظر مجموعة المبادئ القانونية للمؤلف ، ج ٢ ص ٢٧٧ .

(١١) **الولى** : تثبت الولاية على مال القاصر للأب ثم للجد الصحيح إذا لم يكن الأب اختار وصيا ، وللولى أن يؤجر مال القاصر وإن يستاجر لحسابه فإن ورد الإيجار على عقار لمدة تمتد الى ما بعد بلوغ القاصر من الرشد فيلزم استئذان المحكمة ، وللولى أن يؤجر لنفسه عقار القاصر ، والعبرة بالمدة الواردة بالمعقد ولو امتدت تلقائيا بحكم القانون ، ونفسا لما أوضحناه بالبند التالى .

(١٢) **الوصى والقيم والوكيل عن الغائب والمساعد القضائى** : لهؤلاء أن يؤجروا بشرط ألا تزيد مدة الإيجار على ثلاث سنوات ما لم يكن هناك ترخيص من المحكمة والا انقضت المدة لهذا القدر وليس لهم إيجار الاراضى الزراعية مدة تزيد على ثلاث سنوات ولدة أكثر من سنة فى المبائى أو لدة تمتد الى ما بعد بلوغ سن الرشد لأكثر من سنة أو إيجار الاموال لنفسه أو لزوجه أو لأقاربه للدرجة الرابعة ، ويلحق بهؤلاء القيم الذى يتسوم بإدارة أموال المحكوم عليه بمقوية جنائية مدة اعتقاله (م ٢٥ عقوبات) .

والعبرة فى تحديد مدة الإيجار تكون بما تضمنه المعقد ، فيلزم ألا تزيد على ما سلف بيانه ، فإن كانت كذلك نفذت فى حق القاصر دون اشتراط الحصول على إذن من المحكمة حتى لو امتد الإيجار الى ما يزيد عليها اتفاقا أو بحكم القانون كما فى المساكين والاراضى الزراعية ، إذ يعتبر القانون الذى فرض الامتداد - وهو قانون استثنائى - تيدا عارضا وأردا على إرادة المتعاقدين فلا ينال من طبيعة المدة التى تضمنها المعقد ولا يجعلها زائدة عن تلك التى تم الاتفاق عليها فتظل على قدرها .

وقضت محكمة النقض بآئته لما كان من المقرر عملا بنص المادة ٢٤ من المرسوم يقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ أن الجد يسأل مسؤولية الوصي . كما جرى نص المادة ١٥/٣٩ من ذات القانون على عدم جواز ايجار الوصي أموال القاصر لنفسه أو لزوجته أو لأحد أقاربها الى الدرجة الرابعة أو لمز يكون الوصي نائباً عنه الا باذن من محكمة الاحوال الشخصية للولاية على المال ، وكان الواقع في الدعوى أن انطاعن أجر الشقة بمثل النزاع لابنته وزوجها المطعون ضدهما السادسة والسابع دون استئذان محكمة الاحوال الشخصية - بالنسبة للمطعون ضدهن من الثالثة الى الخامسة - الثلاثي كن قاصرات وقت صدور الاجارة ، فان عقد الايجار يكون باطلا بالنسبة لهن ، كما صدرت هذه الاجارة حين كانت المطعون ضدها الاولى والثانية بالفتين سن الرشد ومن حقهما الانفراد بإدارة أموالهما ، فان هذه الاجارة - وقد صدرت من الطاعن - تكون قد وردت على ملك الغير ولا تنفذ في حقهما . نقض ١٩٨٤/١٢/٢٧ طعن ٥٤٤ س ٤٩ ق .

(١٢) صاحب حق الانتفاع : راجع المادة ٥٦٠ مخفي.

(١٤) الحارس القضائي : تكون سلطة الحارس القضائي في التأمير خاضعة للحدود التي رسمها الحكم الصادر بتعيينه ، فان لم يحدد الحكم ذلك ، ألزم الحارس بالمحافظة على الاموال وادارتها ولا يجوز له أن يؤجرها مدة تزيد على ثلاث سنوات الا برضاء ذوي الشأن جميعا أو بترخيص من المحكمة ولا يؤجر لأحد ذوي الشأن الا برضاء الآخرين ، ناذاً جلوز هذه الحدود فان الذي يملك الحكم ببطلان الايجار ليس هو قاضي الامور المستعجلة الذي عين الحارس وانما قاضي الموضوع ، وانظر بصدد المادة بند ١٢ سالف البيان .

(١٥) مشتري العقار المشفوع : انظر المادة ٩٤٧ بالجزء الثالث من الوسيط للمؤلف .

واذا أجر أحد المذكورين كان الايجار صحيحا ، وتعين اتخاذ الاجراءات المتعلقة بالايجار وبما ينشعب عنه من منازعات من هؤلاء أو ضدهم وينصرف، اثرها الى الاميل دائما ولو كان الاجراء لم ينوه به اليه ، واذا ما اتخذ اجراء كطعن في تقدير القيمة الاجبارية أو دعوى ايجارية باسم التائب الشخصي دون أن يشار الى صفته كولي أو وصي .. الخ فلا يترتب على ذلك بطلان الاجراء أو عدم نفاذه في حق الاميل طالما أن الممين التي تطلق

بها هذا الإجراء مملوكة للاستيف وبيعها الفائض اذ تكون الصفة في هذه الحالة مستفدة ضمنا دون الانتصاح عنها بالإجراء .

**الوعد بالإيجار :** قد يكون الوعد بالإيجار ملزما لجانب واحد كما اذ وعد صاحب المين آخر بأن يؤجر له المين اذا رغب في ذلك خلال مدة معينة ، فلذا ما اظهر الطرف الآخر رغبته في الاستئجار خلال المدة المحددة تم الإيجار النهائي .

وقد يكون الوعد بالإيجار والاستئجار من الجانبين ، وهذا يعدل الإيجار التام ، ويشترط في انعقاد الوعد بالإيجار : (١) الاتفاق على طبيعة العقد وما اذا كان ملزما لجانب واحد أو ملزما للجانبين وهذا يستخلص من طبيعة التعاقد فلا يلزم النص عليه صراحة . (٢) تعيين جميع المسائل الجوهرية للإيجار المراد إبرامه كتحديد المين المؤجرة ومدة الإيجار ومقدار الاجرة والشروط الأخرى ، على أنه اذا أغفل الطرفان تعيين مدة الإيجار كانت المدة هي الفترة المينة لمنع الاجرة ونفا للمادة ٥٦٣ مئني ، واذا أغفل تحديد مقدار الاجرة وجب اعتبار أجره المثل في الاعيان الخاضعة للقانون المدني كالاراضي الفضاء أو الاجرة القاتونية في المباني ، راجع التعليق على المادة ٥٦٢ مئني . (٣) المدة التي يجوز فيها الزام الواعد بإبرام الإيجار ، فان لم تحدد تولي القاضي تحديدها على اساس انها المدة المعقولة .

ويترتب على الوعد بالإيجار التزام المؤجر بأن يؤجر المين للموعد له متى اظهر هذا رغبته في المدة المحددة أو في المدة المعقولة . فلذا اخذ الواعد بالتزامه وأجر المين لآخر ثم اظهر الموعد له رغبته فنكون بصدد تعدد مستأجرين لمين واحدة وتسري أحكام المادة ٥٧٣ مئني في تعيين من يفضل من المستأجرين كما يجوز للموعد له مطالبة الواعد بتمويض عن الضرر الذي لحق به في حالة الإيجار لآخر أو بيع المين ، إما اذا بقى الواعد على وعده واظهر الموعد له رغبته في الاستئجار في المدة المحددة ، انقلب الوعد بالإيجار الى إيجار كليل دون حاجة لرضاء جديد من جانب الواعد وينقلب الآخر الى مؤجر فيلتزم بجميع التزامات المؤجر ، كما يلتزم الموعد له بجميع التزامات المستأجر ، فلذا رغب الموعد له الحصول على عقد إيجار مكتوب ولم يعطه الواعد هذا العقد ، جاز له أن يطلب الحكم بأثبات التعاقد ويقوم هذا الحكم مقام السند المكتوب (مادة ١٠٢ مئني) ، فلذا لم

يظهر الموعود له رغبته في الاستئجار خلال المدة المقيمة ، سقط الوعد .  
وقد يعنى الإيجار على شرط واقف ، متى تحقق ، نفذ الإيجار .

### لا يلزم أن يكون المؤجر مالكا :

مؤدى ما تقضى به المادة ٥٥٨ من القانون المحنى ، من أن الإيجار  
مقد يلزم المؤجر بمقتضاه أن يكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة  
معينة لقاء أجر معلوم ، لا يشترط أن يكون المؤجر مالكا بما يعنى أن أيجار  
ملك الغير صحيح فى صدد العلاقة بين المؤجر والمستأجر وأنه ليس لهذا  
الآخر طلب فسخ الإيجار الا اذا تعرض له المالك للعين المؤجرة ، وكان  
الطاعن لا يمارى فى أن الاطيان المشار اليها بهذا الوجه وردت ضمن القدر  
المؤجر فى عقد الإيجار ، وأنه مكن من الانتفاع بها ، ولم يدع أن احدا تعرض  
له فيها ، فان عدم اطلاع المحكمة على عقد بيع مسادر للمطعون عليه  
بشأن جزء من الاطيان المؤجرة لا يجدى طالما لا لزوم له فى الدعوى المطروحة .

نقض ١٩٧٧/١١/٢ طعن ٦٢٥ س ٤٢ ق

## التفصيل الأول

### الإيجار بوجه علم

#### الفرع الأول : الأحكام العامة في الإيجار

**سريان الأحكام العامة على ما لم يرد به نص في قانون الإيجار :**

خلو التشريع الاستثنائي لإيجار الأماكن من تنظيم حالة معينة .  
وجوب الرجوع الى القواعد العامة في القانون المدني ولو كان العقد  
ممتدا بقوة القانون .

١ - المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المشرع نظم الأحكام العامة لمقد  
الإيجار في القانون المدني ، وهي واجبة التطبيق في الأصل على ما يرم في  
ظلمها من عقود ، ما لم يرد في تشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية نص خاص  
آخر يتعارض وأحكامها فإذا خلا التشريع الاستثنائي من تنظيم حالة معينة  
تمين الرجوع فيها الى أحكام القانوني المدني باعتبارها القواعد العامة  
الأساسية حتى لو كانت المدة المتعاقبة عليها قد انتهت وأصبح العقد ممتدا بقوة  
القانون الاستثنائي . ( نقض ٥ - ١٢ - ١٩٧٩ طعن ١٢٧٥ س ٤٨ ق ) .

**عقود إيجار الأماكن . خضوعها لقوانين إيجار الأماكن وما لا يتعارض  
معها من أحكام القانون المدني . امتداد العقود تلقائيا لمدة غير محدودة .**

٢ - إذ كانت التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن إذ منعت المؤجر من  
إخراج المستأجر من المكان المؤجر ولو بعد انتهاء مدة الإيجار سبحت  
للمستأجر بالبقاء شاغلا له مادام موثقا بالتزاماته على النحو الذي فرضه

عقد الإيجار وأحكام القانون ، فإن هذه التشريعات — على ما جرى به قضاء هذه المحكمة — تكون قد قيدت في شأن إيجار الامكن الخاضعة لاحكامها نصوص القانون المدني المتعلقة بانتهاء مدة الإيجار ، وجملت عقود إيجار تلك الامكن بمدة تلقائيا ويحكم القانون الى مدة غير محدودة بالنسبة للمؤجر والمستأجر على السواء طالما بقيت سارية تلك التشريعات الخاصة ، الا اذا رغب المستأجر في ترك المكان المؤجر مراعا في ذلك مواعيد التنبيه بالإخلاء أو اخل بالالتزاماته القانونية بما يحق معه للمؤجر أن يتخذ الاجراءات التي رسبها القانون لانتهاء العقد ووضع حدا لامتداده لأحد الاسباب التي حددتها تلك التشريعات على أنه فيها عدا ذلك يبقى العقد مصدر التزامات الطرفين ، تهيمن عليه أحكام قوانين إيجار الامكن ، وما لا يتعارض معها من أحكام القانون المدني ، وتظل للعقد طبيعته من حيث كونه من العقود المستمرة المدة ركن من أركانه وان غمت غير محددة لامتدادها بحكم القانون بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية . ( نقض ٢١ — ٢ — ١٩٧٩ طعن ٢٨١ س ٤٨ ق ) .

**خلو قانون إيجار الامكن من تنظيم حالة معينة . اثره . وجوب الرجوع الى أحكام القانون المدني . لا يغير من ذلك امتداد العقد بقوة القانون الاستثنائي .**

٣ — المقرر في قضاء هذه المحكمة ، أن المشرع نظم الاحكام العامة لعقد الإيجار في القانون المدني ، وهي واجبة التطبيق في الاصل على ما يبرم في ظلها من عقود ما لم يرد في تشريعات إيجار الامكن الاستثنائية نص خاص يتعارض واحكامها لتعلق أحكام التشريعات الأخيرة بالنظام العام ، فإذا خلا التشريع الاستثنائي من تنظيم حالة معينة تعين الرجوع فيها الى أحكام القانون المدني باعتبارها القواعد الأساسية حتى لو كانت المدة المتعاقدة عليها قد انتهت وأصبح العقد امتدادا بقوة القانون الاستثنائي . ( نقض ٢٧ — ١٢ — ١٩٧٨ طعن ١٤٦٣ س ٤٧ ق ) .

**وجوب تطبيق الأحكام العامة لعقد الإيجار في القانون المدني عدا الأحكام التي صدرت بها تشريعات خاصة . النص في التشريعات الخاصة بإيجار الامكن على منع المؤجر من طلب إخلاء المكان المؤجر الا لأحد الاسباب المبينة بها . اثره امتداد عقود إيجار الامكن بقوة القانون .**

٤ - نظم المشرع الاحكام العامة لمعقد الايجار في القانون المدني وهي واجبة التطبيق على ما ابرم في ظلها من عقود ولا يستثنى من ذلك الا الاحكام التي صدرت بها تشريعات خاصة فانها تسرى في نطاق الاغراض التي وضعت لها دون ما توسع في التفسير . ولما كانت التشريعات الخاصة بايجار الاماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر ابتداء بالاورام العسكرية التي صدرت اعتبارا من سنة ١٩٤١ حتى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ثم القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد نصت على منع المؤجر من طلب اخلاء المكان المؤجر للسكنى او لغير ذلك من الاغراض ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في المعقد الا لاحد الاسباب المبينة بها ، فقد ترتب على ذلك . امتداد عقود ايجار الاماكن بقوة القانون واستمرار العلاقة التأجيرية بين طرفيها بعد انقضاء مدة العقد الى ان يتقرر انهائها وفقا للقانون في الحالات التي يجوز فيها ذلك او بتشريع جديد يلغى ذلك الامتداد . ( نقض ٨ - ١٢ - ١٩٧٤ طعن ٤٠٦ - ٢٨ ق ١ ) .

**مدى إلغاء القانون العام بقانون خاص :**

**صدور القانون المدني في تاريخ لاحق للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجار الاماكن . غير ناسخ له . علة ذلك .**

٥ - يعتبر القانون المدني الشريعة العامة فتسود احكامه سائر مصاملات الناس على سبيل الدوام والاستقرار ، بحيث تعتبر النصوص المنظمة لمعقد الايجار هي الواجبة التطبيق أصلا ما لم تطرأ ظروف معينة يرى المشرع معها ضرورة تعطيل بعض احكامه او احلال تشريعات خاصة بديلا عنها ويعتبر القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين تشريعا خاصا في طبيعته ونطاقه اذ خرج به المشرع عن الاحكام العامة لمعقد الايجار ووضع لها احكاما خاصة ، فرض بمقتضاها التزامات معينة على كل من المؤجر والمستأجر قصد بها حرية المؤجر في تحديد الاجرة وفي طلب الاخلاء ، وقصر تطبيقه على الاماكن المشار اليها فيه ، وكان القانون الخاص لا يلغيه الا قانون خاص مثله ولا يفسخ بقانون عام ما لم يكن التشريع الجديد الذي أورد الحكم العام قد اشار بعبارة صريحة الى الحالة التي كان يحكمها القانون الخاص ، وجاءت ميسرته قاطعة في سريان حكمه في جميع الاحوال ومن ثم ، فان القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يظل نافذا وقائما حتى بعد صدور القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٨ بشأن القانون



المدنى ولا يسوغ القول بأن القانون المدنى قد نظم أحكام عقد الإيجار من جديد فيعتبر وفقا للمادة الثانية ملغيا لكل ما سبقه من قوانين متعلقة بعقد الإيجار وبالعلاقة التى بين المؤجرين والمستأجرين ، لأن الأعمال التوضيحية لهذا القانون صريحة فى الإبقاء على نصوص قانون إيجار الاملاك بدليل حذف اللجنة التشريعية لمجلس الشيوخ الفقرة الثانية من المادة الثانية سائلة البيان والتى كانت تقضى بإلغاء كل نص يخالف أحكام القانون المدنى ، وبررت اللجنة هذا الحذف بأن المقصود هو الإبقاء على التشريعات الخاصة التى صدرت استثناء من أحكام القانون المدنى منشئة اوضاعا دائمة أو مؤقتة حتى لا ينصرف النص فى عمومته الى إلغاء هذه الاوضاع الامر الذى لا يدخل فى قصد المشرع » مما يفاده أن المادة الثانية سائلة الذكر انما قصد بها مجرد احوال القانون المدنى الحالى محل نصوص القانون المدنى القديم الصادر فى سنة ١٨٨٣ - دون أن يستطيل الى ابطال القوانين الخاصة ومن بينها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٢٧ اذ لكل من القانونين مجاله . ( نقض ٧ - ٦ - ١٩٧٨ ملعن ٨٣٩ سى ٢٣ ق. ) .

#### اقامة المستأجر بناء بالعين المؤجرة :

اقامة المستأجر بناء بالعين المؤجرة من ماله الخاص بدون إذن من المؤجر . م ٥٩٢ مـ  
المدنى  
مضى عدم ابداء المؤجر رغبته فى تملك هذا البناء . اثره .  
اعتباره مملوكا للمستأجر . عدم جواز إلزامه بمقابل انتفاعه به .

٦ - خول الشارع فى المادة ٥٩٢ من القانون المدنى - الذى ينطبق على واقعة النزاع - المؤجر الحق فى طلب ازالة البناء الذى يقيم به المستأجر فى العين المؤجرة دون عليه أو رغم معارضته ، أو استبقائه ، فان طالب ازالته وجب على المستأجر أن ينزعه من العين المؤجرة وأن يعيد العين الى أصلها وللمؤجر أن يطلب تعويضا عن الضرر الذى يصيب العين ان كان له مقتضى ، وأن طلب استبقاءه فعليه أن يرد للمستأجر أدنى القيتين ، ما انتفعه فى هذه المبلى أو ما زاد فى قيمة العقار ، ومؤدى ذلك أن البناء الذى يقيم به المستأجر من ماله الخاص دون إذن من المؤجر يكون ملكا لمصاحب العين المؤجرة مطلقا على شرط واقف . هو إعلان رغبته فى تملك البناء ، ويعد مملوكا للمستأجر تحت شرط فاسخ هو ظهور رغبة المؤجر فى تملكه . ولما كان التالى من الحكم الملعون فيه أن الملعون عليهم - المؤجرين - لم يسدوا

رغبتهم في تلك المباني التي اقلها الطاعن - المستاجر - من ماله الخاص ،  
فان هذه المباني تبقى مملوكة لهذا الآخر ولا يحق للمطعون عليهم ان يطالبوا  
بمقابل انتفاع عنها . ( نقض ١٢ - ٣ - ١٩٨٠ طعن ٢٢٢ س ٤٦ ق ) .

**القضاء باخلاء الارض المؤجرة لمخالفة المستاجر للعقد باقائه بناء عليها**  
دون تصريح من وزارة الاوقاف المؤجرة . اغفال الحكم بحث ما تمسك به  
المستاجر بأن المباني اقيمت بعلم الوزارة وموافقتها ، وأن موافقة الوزارة  
على تخفيض اجرة المباني بعد صدور الحكم الابتدائي ، يعد تجديدا ضميا  
للعقد . عدم مناقشة ادلة المستاجر في هذا الخصوص تصور .

٧ - متى كان يبين من الحكم المطعون فيه انه اقام قضاءه باخلاء العين  
المؤجرة وازالة المباني القائمة عليها تأسيسا على ان الطاعنة الاولى -  
المستاجرة - قد خالفت العقد واقلعت على هذه الارض التي تستأجرها مباني  
للسكنى دون تصريح من وزارة الاوقاف المؤجرة ، وكان الطاعنان قد تمسكا  
امام محكمة الاستئناف بأن الطاعنة الاولى انها اقامت المباني على العين المؤجرة  
بعلم الوزارة وموافقتها واستدلا على ذلك بأن مصلحة الاوقاف المقررة اخطرت  
الوزارة بربط المواعيد من هذه المباني باسم الطاعنة الاولى وأن الوزارة  
اقتصت في نزاع - سابق - يتعلق بالمباني المذكورة ، وانها شكلت لجسنا  
تامت بمعاينة تلك المباني وزادت الاجرة عدة مرات ، ولم يعن الحكم بالرد على  
هذا الدفاع الجوهرى واكتفى بالاحالة الى الحكم الابتدائي الذى اقتصر على  
القول بأنه لم يثبت ان المباني اقيمت بعلم الوزارة دون ان يناقش الادلة سالفة  
الذكر والتي استند اليها الطاعنان بهذا الخصوص وكان الطاعنان قد تمسكا  
ايضا امام محكمة الاستئناف بأن الوزارة وافقت بعد صدور الحكم الابتدائي على  
تخفيض اجرة المباني ، واخطرت الطاعنة الاولى كتابة بهذا التخفيض ، وأن  
هذا يعتبر تجديدا ضميا لعقد الايجار ، واستند الى صورة شسمية من  
الكتاب المذكور غير ان الحكم المطعون فيه خلا من الإشارة الى هذا الدفاع  
او الرد عليه لما كان ذلك فان الحكم يكون قد شابه تصور يبطله . ( نقض  
١٣ - ٥ - ١٩٧٥ طعن ٩٣ س ٤٠ ق ) .

**تأجير ارض فضاء لمدة ثلاثين سنة . الترخيص للمستاجر في أن يقيم**  
عليها مصنعا تشول ملكيته للمؤجر عند فسخ العقد او انتهاء مدته . الاتفاق

على استحقاق الاجرة الواردة في العقد سواء اقيم المصنع ام لم يتم . خضوع  
ذلك لاحكام القانون المدني دون قانون ايجار الاماكن .

٨ - متى كان الثابت من نصوص عقد الايجار ان العين المؤجرة هي  
ارض فضاء اجرت لمدة ثلاثين سنة ، مع الترخيص للمستاجر في ان يقيم عليها  
مصنعا على ان تؤول ملكية مبانيه ومنشآته وآلاته الى المؤجر عند نسخ  
عقد الايجار او انتهاء مدته ، فان انشاء هذا المصنع لا يغير من موضوع  
عقد الايجار - على اعتبار انه ارض فضاء ، ولا بما يقيم عليها المستاجر  
من منشآت تحقيقا لهذا الغرض ، ما دام ان الاجرة المتفق عليها في العقد  
تستحق سواء اقام عليها المستاجر هذه المباني ام لم يقيمها مسا يدل على ان  
المنشآت لم تكن هي محل العقد ، واذا انتهى الحكم المطعون فيه الى ان عقد  
الايجار موضوع التداعي يخضع لقواعد القانون المدني ولا تسرى عليه احكام  
القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فانه يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا .  
( نقض ١٨ - ١٢ - ١٩٧٤ طعن ٣٥١ س ٤٠ ق ) .

انتهاء الحكم الى ان عقد الايجار قد تضمن شروطا من شئتها ان  
تضيف على عائق المستاجر التزامات مالية مقابل الانتفاع بالمباني التي صرح  
له باقامتها ، وغير ذلك من المزاي . اخضاعه هذه الالتزامات من حيث تقويمها  
والنزاع في موضوعها والاختصاص القضائي بشئتها للقواعد القانونية العامة  
دون القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . لا خطأ تزيده فيما لم يكن له اثر على  
تقسيمه لا يعييه .

٩ - اذا كان المستفاد مما ذكره الحكم المطعون فيه انه لم يعتبر عقد  
الايجار واردا على ارض فضاء وان اسبابه جاءت صريحة في ان هذا العقد  
قد تضمن شروطا من شئتها ان تضيف على عائق المستاجر التزامات مالية  
مقابل الانتفاع بالمباني التي صرح له باقامتها ، ومقابل التصريح له بالتخفيف في  
شكل المبني الاصلى ، واتامة طبق علوى به وغير ذلك من المزاي ، وكان الحكم  
المذكور قد بنى على هذه الدعاية وحدها ، وما ذكره في صدر اسبابه متعلما  
بالارض للفضاء ، وعدم انطباق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ عليها لم يكن  
له اثر على تقسيمه ، فانه يكون قد بنى على اساس قانوني صحيح اذ أخضع  
هذه الالتزامات الواردة بالمعقد من حيث تقويمها ، والنزاع الذي يدور بين

الطرفين حولها ، سواء بالنسبة لموضوعها او الاختصاص القضائي بشأنها  
للقواعد القانونية العامة ، واخرج هذا النزاع عن نطاق القانون رقم ١٢١  
لسنة ١٩٤٧ . ( نقض ٢٦ - ١ - ١٩٧١ طعن ٢٩٢ س ٣٦ ق ) .

**انتهاء الحكم الى ان الاتفاق الذى تضمنه عقد الإيجار فى أحد بنوده  
يشمل اجرة المثل للمكان المؤجر كما يشمل مقابل عملية مالية أخرى ا اعتباره  
هذه العناصر متداخلة بحيث لا يمكن الفصل بين ايجار ومقابل العملية المالية  
المذكورة ، وإن النزاع فى هذا الشأن قد أخرج عقد الإيجار عن نطاق القانون  
١٢١ لسنة ١٩٤٧ .** تكيف سليم للعلاقة بين الطرفين ، وتطبيق صحيح  
للقانون .

١٠ - إذا كان الحكم المطعون فيه قد قضى بعدم انطباق القانون ١٢١  
لسنة ١٩٤٧ مستندا فى ذلك الى ان الاتفاق الذى تضمنه عقد الإيجار فى أحد  
بنوده يشمل اجرة المثل للمكان المؤجر ، كما يشمل مقابل عملية مالية أخرى ،  
خول المؤجر بمقتضاها المستأجر حق البناء بالأرض الفضاء الملحقة بالمبنى ،  
والتعديل فى شكله ، وازالة مبلمان وأشجار ، واقامة طابق علوى به الى غير  
ذلك مما أثبتته الخبر فى تقريره . وكان يبين من الحكم المذكور انه اعتبر هذه  
العناصر متداخلة بحيث يتعذر التفرقة بينها ، والفصل بين مقابل ايجار المبنى  
بالحالة التى كان عليها وقت التلجير ومقابل الانتفاع بهذه المزايا ، لان اجرة  
المثل قد اختلطت اختلاطا لا يمكن فصله عن المقابل المالى للمزايا المشار اليها،  
طالما ان الطاعن لم يثبت أن تقدير ايجار على النحو الوارد بالمعقد قد اتخذ  
ذريعة للتحويل على احكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ثم رتب الحكم  
على ذلك أن الشرط الذى يدور حوله النزاع قد أخرج عقد الإيجار عن نطاق  
هذا القانون ، فانه يكون قد كيف العلاقة بين الطرفين تكيفا سليما ، وخلص  
الى نتيجة صحيحة . ( نص ٢٦ - ١ - ١٩٧١ طعن ٢٩٢ س ٣٦ ق ) .

**ملكية المستأجر للبناء الذى يقيم به بالأرض المؤجرة - لا تصلح سنداً  
لاخذ الأرض بالشفعة باعتباره جارا ملكا .**

١١ - حق المستأجر على المائى التى أنشأها على العين المؤجرة لا  
يعود أن يكون حقا مقيمه. التى الى الزوال بانتهاء الإيجار اذ لا يكتسب  
عليها حقا بوصفها مالا ثابتا الا لفترة محدودة فلا يجوز له أن يحصل بموجب

هذا الوضع على حق دائم على ملك الغير يأخذ المقار المبيع بالشفعة باعتباره جارا مالكا . ( نقض ٢٧ - ١٠ - ١٩٧٠ طعن ١٨٤ س ٣٦ ق ) .

**تصريح المؤجر للمستأجر باقابلة بناء - على نفقته - فوق المين المؤجرة**  
مع التزاماته بداء عوايد المبنى التى تستجد . سكوت الطرفين عن بيان مصير هذه المنشآت . ملكيتها للمستأجر طوال مدة الاجارة . ايلولتها للمؤجر عند انتهاء عقد الايجار . حق المستأجر فى ازلتها قبل انتهاء الايجار مع اعادة المين المؤجرة لحالتها الاصلية . ليس للمؤجر فى هذا الغرض طلب ازالة . قواعد الانتصاق المقررة فى القانون المدنى لا تتعلق بالنظام العام ويجوز الاتفاق على تعديلها . تصريح المؤجر بالبناء مع التزام المستأجر بدفع الضريبة العقارية عليه يتضمن قبول المؤجر تأجيل اعمال احكام الانتصاق .

١٢ - متى كان الواقع فى الدعوى هو ان المؤجر قد صرح للمستأجر بأن يقيم على نفقته بناء فوق المين المؤجرة على ان يلتزم بداء عوايد المبنى التى تربط على هذا البناء المستجد وسكت الطرفين عن بيان مصير هذه المنشآت فان ملكيتها تكون للمستأجر طوال مدة الاجارة ولا تؤول الى المؤجر الا عند انتهاء عقد الايجار ذلك ان حق المؤجر بالنسبة لتلك المنشآت لا يتحدد الا بالنظر الى حالة المقار المؤجر فى هذا الوقت ويحق للمستأجر ان يزيلها قبل انتهاء عقد الايجار بشرط ان يعيد المين المؤجرة الى حالتها الاصلية بينما يمنع على المؤجر فى هذا الغرض طلب ازالة هذه المنشآت ، ولا يصح الا خجاج بأن احكام الانتصاق المقررة فى القانون المدنى تقضى باعتبار المؤجر مالكا للبناء من وقت انشائه اذ ان ترخيص المؤجر للمستأجر فى اقامة البناء على نفقة هذا المستأجر مع التزام الاخر بدفع الضريبة العقارية عن هذا البناء - وهى مما يلتزم به اصلا المالك - ودون اتفاق على مصير هذا البناء ذلك يتضمن قبول المؤجر تأجيل اعمال احكام الانتصاق حتى ينتهى عقد الايجار وهى احكام لا تعلق بالنظام العام ويجوز لذلك الاتفاق على تعديلها . ( نقض ٢٦ - ٥ - ١٩٦٦ طعن ١٤٨ س ٣٢ ق ) .

**اقامة المستأجر - بترخيص من المؤجر - مبان فوق المين المؤجرة .**  
دخول هذه الانشاءات فى نطاق المين المؤجرة . خضوعها لاحكام القانون الخاصة بالمباني التى يقيمها المستأجر على المين المؤجرة ما لم يكن هناك اتفاق يقضى بغير ذلك ولا يلزم لذلك تحديد اجرة مستقلة بالاضافة الى

الاجرة المتفق عليها . جواز أعفاء المؤجر المستأجر من اية اجرة اضافية عن انتفاع بالبناء الذي أحدثه هذا المستأجر على نفقته . اعتبار الاجرة المتفق عليها هي المقابل لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة شاملة هذا البناء المستجد . لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة شاملة هذا البناء المستجد .

١٢ - اذا رخص المؤجر للمستأجر باتشاء « مبان » على سطح المكان المؤجرة فان هذه الانتشاءات لا تعتبر خارجة عن نطاق العين المؤجرة بل داخلة فيها ويجرى عليها احكام القانون الخاصة بالبناء الذي يحدثه المستأجر في العين المؤجرة ما لم يكن هناك اتفاق يقضى بغير ذلك ولا يلزم لخضوع البناء الجديد لتلك الاحكام ان تكون قد حددت له اجرة مستقلة بالإضافة الى الاجرة المتفق عليها في عقد الإيجار اذ ان تحديد هذه الاجرة ليست شرطاً لاتطبيق احكام القانون في هذا الخصوص ولا يوجد ما يمنع من ان يعنى المؤجر المستأجر من اية اجرة اضافية عن انتفاع بالبناء الذي أحدثه هذا المستأجر على نفقته وتكون في هذه الحالة الاجرة المتفق عليها أصلاً في العقد هي المتبادل لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة شاملة هذا البناء المستجد . ( نقض ٢٦ - ٥ - ١٩٦٦ طعن ١٤٨ من ٢٢ ق ) .

المستأجر البائى - في ظل القانون المدنى الملى - في العقار المؤجر بتصريح من المالك في منزلة البائى في ارض الغير بحسن النية ويأخذ حكمه . انطبق المادة ٦٥ من القانون المدنى الملى ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك . هذا النظر قننه القانون القائم في المادة ١/٥٩٢ التزام المؤجر بأن يرد للمستأجر عند انقضاء الإيجار ما انتفعه في المنشآت او ما زاد في قيمة العقار بسبب هذه المنشآت .

١٤ - جرى قضاء محكمة النقض بأن المستأجر الذى يبنى في ظل القانون المدنى الملى في العقار المؤجر بتصريح من المؤجر ينزل منزلة البائى في ارض الغير بحسن نية ويأخذ حكمه فتطبق بالنسبة له الفقرة الاخيرة من المادة ٦٥ من ذلك القانون ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك وهذا النظر هو ما قننه القانون القائم في المادة ١/٥٩٢ ، منه بشأن البناء الذى يقيميه المستأجر في العين المؤجرة يعلم المؤجر ودون معارضته ، ومن ثم يلتزم المؤجر بأن يرد للمستأجر عند انقضاء الإيجار ما انتفعه في المنشآت او ما زاد في قيمة العقار

بسبب هذه المنشآت . ( نقض ٢٦ - ٥ - ١٩٦٦ طعن ١٤٨ س ٣٢ ق ) .

**أحداث المستأجر مبان في العين المؤجرة . النزاع حول زيادة الاجرة مقابل هذه الجاني استنادا الى الاتفاق بين الطرفين او الى احكام الاتصال . خضوعه لاحكام القانون المدني .**

١٥ - النزاع بين المالك والمستأجر حول زيادة الاجرة مقابل المباني التي أحدثها المستأجر استنادا الى الاتفاق على هذه الزيادة او الى احقية المؤجر في اقتضاها طبقا لاحكام الاتصال هو نزاع يخرج بطبيعته عن نطاق احكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ويخضع الفصل فيه لاحكام القانون المدني . ( نقض ١٤ - ٦ - ١٩٦٦ طعن ٢٤٥ س ٢١ ق ) .

**استخلاص الحكم اتجاه نية المتعاقدين الى عدم اعمال ما تضمنه عقد الإيجار من حق المؤجر في طلب ازالة ما قد يقيمه المستأجر على العين المؤجرة من مبان . لا معقب على المحكمة في ذلك لتعلقه بأمر موضوعي .**

١٦ - اذا كان الحكم المطعون فيه قد استخلص مما أورده من قرائن ان نية المتعاقدين اتجهت الى عدم اعمال ما تضمنه عقد الإيجار من تحويل المؤجر الحق في طلب ازالة ما قد يقيمه المستأجر على العين من مبان وان البائع للمؤجر اجاز ضمنا اقامة البناء محل النزاع ، وكان هذا الاستخلاص سائفا رمتيدا من وقائع تؤدي اليه فانه لا معقب على المحكمة في ذلك لتعلقه بأمر موضوعي . ( نقض ١١ - ٦ - ١٩٦٤ طعن ٢٤٨ س ٢٩ ق ) .

**خلافة المشتري للبائع في الحقوق والواجبات المتولدة من عقد الإيجار تحدث بحكم القانون . انتهاء الحكم الى اسقاط البائع لحقه في طلب ازالة ما على الأرض من مبان . لا يجوز للمشتري باعتباره خلفا للبائع ان يعود الى التمسك به . الخلف ليس له من الحقوق اكثر من السلف .**

١٧ - خلافة المشتري للبائع في الحقوق والواجبات المتولدة من عقد الإيجار تحدث بحكم القانون نفسه وينتاه البيع . فاذا كان البائع قد اسقط حقه في طلب ازالة ما على الأرض المؤجرة من مبان فانه لا يجوز للمشتري باعتباره خلفا للبائع ان يعود الى التمسك بما اسقط السلف حقه فيه اذ ان

الخلف لا يكون له من الحقوق أكثر من السلف . ( نقض ١١ - ٦ - ١٩٦٤ طعن ٢٤٨ س ٢٩ ق ) .

**بناء المستلجر في الأرض المؤجرة بتصريح من المؤجر .** هو في منزلة المالك في أرض الغير بحسن نية . تقنين هذا النظر في المادة ٥٩٢ مضي .

٢٨ - أنه وإن كان المستلجر الذي يقيم بناء على الأرض المؤجرة لا يعتبر حسن النية في حكم الفقرة الثانية من المادة ٦٥ من القانون المدني القديم لأنه يعلم أن هذه الأرض التي يبنى عليها ملوكة للمؤجر ، إلا أن الزاى الذي كان سائدا في ظل القانون المدني القديم والذي تفره محكمة النقض هو أن المستلجر الذي يبنى في الأرض المؤجرة بتصريح من المؤجر ينزل منزلة المالك في أرض الغير بحسن نية ويأخذ حكمه فتطبق عليه الفقرة الأخيرة من المادة ٦٥ المشار إليها ، وهذا النظر هو ما قلناه القانون القائم في المادة ٥٩٢. بـمـشـلـن البناء الذي يقيم المستلجر في العين المؤجرة بعلم المؤجر ودون معارضته . وإذا انتهى الحكم المطعون فيه إلى أن البناء قد أقيم على الأرض بتصريح من المؤجر الذي استقط حقه في طلب الإزالة وطبق عليه حكم المالك بحسن نية فله لا يكون مخالفا للقانون . ( نقض ١١ - ٥ - ١٩٦٤ طعن ٢٤٨ س ٢٩ ق )

**إزالة البناء بالأرض المؤجرة .** الزام المؤجر بقية المواد وأجرة العمالة . كون هذه القيمة تقل عما زاد في قيمة الأرض بسبب البناء . لا مخالفة فيه للقانون .

١٩ - إذا كانت الطاعة لا تنزع في أن ما ألزمها به الحكم هو قيمة المواد وأجرة العمالة وكانت هذه القيمة على ما جاء بتقرير الخبير الذي أمثله الحكم المطعون فيه تقل عما زاد في قيمة الأرض بسبب البناء فإن الحكم إذا ألزمها بأقل القيمة يكون قد التزم حكم القانون . ( نقض ١١ - ١٢ - ١٩٦٤ طعن ٢٤٨ س ٢٩ ق ) .

**تلحيز أرض يقيم المستلجر عليها بناء وإقامة المستلجر منزلا وبـتـأـوـه** قلما حتى بيع بعد أن ربطت عليه المصاوات فإن هذا البناء يعتبر مالا ثقيلا ولو كان ملك الأرض قد اشترط الفسخ واسترداد الأرض بما عليها ووجوب تطبيق قواعد انتقال الملكية عليه التي تستلزم التسجيل لا بيع العقول .



٢٠ - إذا كان الثابت من لوراق الدعوى أن مالك الأرض قد أجراها لمستأجر ليقم عليها منزلا ولقام المستأجر المنزل وظل قائما الى أن يبيع ويريط عليه عوائد مبان وبلدية وخفر وأدخلت فيه المياه والنور فهذا المنزل هو مال ثابت ينطبق عليه تعريف المادة الثانية من القانون المدني . ولا يؤثر في ذلك أن مالك الأرض اشترط في عقد الإيجار أن يكون له حق الفسخ واسترداد الأرض بما عليها من مبان في أى وقت على أن يدفع قيمة المبانى التى انفق على اقامتها بحسب تقدير أهل الخبرة . وذلك لأنه لا يشترط لاعتبار البناء عقارا أن تكون اقامته مؤبدة بل يكفى أن تكون مؤقتة لأنه في الحالتين لا يمكن فصله عن الأرض بدون أن يظف وعلى ذلك فإذا قضت المحكمة بأن هذا البناء يعتبر انقاسا وإن بيعه يعتبر بيع منقول ناقل للملكية بمجرد العقد طبقا للمادة ٢٦٧ مدنى ثم أبطلت في حق المشتري بيعا ثابتا مسجلا صدر من البائع بعد ثبوت تاريخ البيع الاول فهذا الحكم يكون مخطئا في تطبيق القانون . ( نقض ٣١ - ١ - ١٩٤٦ طعن ٢٨ س ١٥ ق ) .

#### صدور قانون الإيجار بعد الانقضاء على انتهائه :

اتفاق طرفى عقد ايجار الأرض الزراعية على انتهائه وتسليم الأرض المؤجرة ، المتفق مع نصوص عقد الإيجار المبرم أصلا بينهما من حيث تاريخ انتهاء العقد ، لا يسلب المستأجر الحق في ابتداء عقد الإيجار اذا ما صدر بعد ذلك قانون يمهده . عدم صحة افتراض التزول عن حق لم يكن قد نشأ بعد .

٢١ - إذا كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن الطرفين اتفقا في عقد الإيجار على أن مدته ثلاث سنوات ، وأنه لما قام النزاع بينهما تصالحا أمام لجنة الإصلاح الزراعى على أن يسدد المستأجر الاجرة المتأخرة وتمهد باتهاء عقد الإيجار وتسليم الأرض في نهاية السنة الزراعية ، وجاء هذا التمهيد متفقا مع نصوص عقد الإيجار المبرم أصلا بين الطرفين من حيث انتهاء العقد في هذا الوقت ، فإن صدور القانون ١٧٢ لسنة ١٩٦١ بعد ذلك والذي قضى بأن تمتد سنة زراعية أخرى عقود الإيجار التى تنتهى في السنة الزراعية المتفق بين طرفى النزاع على انتهائه فيها سواء لانقضاء المدة المتفق عليها في العقد أو التى امتد إليها تنفيذا للقوانين السابقة - يكون من مقتضاه أن للمستأجر الحق في التمسك بامتداد عقده طبقا لهذا القانون ، ولا يسلبه هذا الحق سبق اتفاق الطرفين على انتهاء العقد في آخر السنة الزراعية السابقة

لمحدور القانون المشار اليه . ولا محل للقول بأن هذا الاتفاق كان سابقا على نشوء حق المستأجر في الاستداد بمقتضى هذا القانون اذ لا يسمح افتراض النزول عن حق لم يكن قد نشأ بعد . ( نقض ١٣ - ٦ - ١٩٦٧ طعن ٢٨ س ٣٤ ق ) .

#### نفاذ الإيجار في حق الحارس :

عدم جواز تنفيذ حكم الحراسة بطرد واضع اليد على العقار متى كان مستأجرا بعقد لا تشبه في جديته بل بحق للحارس مجرد مطالبته بالاجرة .  
٢٢ - الحراسة اجراء تحفظي والحكم الصادر فيها ليس قضاء باجراء يحتل التنفيذ المادى في ذاته انما هو تقرير بتوافر صفة قانونية للحارس لاداء المهمة التى تناط به في الحد الذى نص عليه الحكم ، وابرار هذه الصنة ووضعها موضع التنفيذ بالنسبة للعقار ما دام مستأجرا بعقد لا تشبه في جديته لبعض الاعيان الموضوعة تحت الحراسة من قبل ، بل يحق له نقط تحصيل الاجار المستحق من المستأجر . ( نقض ١٠ - ٢ - ١٩٥٥ طعن ٣٦ س ٢٢ ق ) .

عدم جواز تنفيذ حكم الحراسة عن طريق طرد المستأجر من عين يرضع يده عليها بمقتضى عقد ايجار لم ترجح المحكمة من ظاهر الاوراق صورته .  
٢٣ - لما كان الحكم المطعون فيه اذ قضى برفض الاشكال في تنفيذ حكم الحراسة اقام قضاه على اسباب جاءت قاصرة في الرد على ما تمسكت به المستشكلة من حيازتها لجزء من الاطيان موضوع الحراسة بمقتضى عقد ايجار صحيح وعلى ما تمسكت به من ان الحارس القضائى لا يجوز له ان ينزع هذه الاطيان من تحت يدها تنفيذا لحكم الحراسة بل كل ما يخوله هذا الحكم من حقوق قبلها هو ان يستولى منها على الاجرة المتفق عليها في ،واعيد استحقاقها ، وكان ما قرره الحكم المطعون فيه من ان حكم الحراسة يعتبر حجة على المستشكلة بوصفها مستأجرة وانها كانت ممثلة في دعوى الحراسة في شخص المؤجر لها وأن ما ترمى اليه من وراء الاشكال انما هو احترام عقد الاجار الصادر لها من أحد خصوم دعوى الحراسة وأن هذا لا يجوز ان يقف في طريق تنفيذ حكم الحراسة باستلام الاطيان لادارتها واستغلالها في حدود منطوق ذلك الحكم لان ادارة الحارس للاطيان لا يضيغ على المستشكلة

أى حق لها — هذا القول لا يبرر القضاء برفع يد المستثناة عن الإطيان المؤجرة لهاتفيذا لحكم الحراسة ذلك أن صفة الحارس في قبض الإجرة من المستثناة لم تكن محل نزاع منها في الدعوى وأن تنفيذ حكم الحراسة عليها برفع يدها عن الإطيان المؤجرة لها لا يصح إلا إذا تراءى لمحكمة الاشكال من ظاهر المستندات المقدمة في الدعوى ترجيح مظنة صورية عقد الإيجار الذي تميمسك به ، وكان الحكم المطعون فيه لم يتعرض لهذا البحث الذي كان مدار النزاع بين الخصوم في الدعوى — لما كان ذلك فإن هذا الحكم يكون قاصر البين قصورا يستوجب نقضه . ( نقض ١٦ — ١٩٥٣ طعن ٤٤٨ س ٢١ ق ) .

#### اثر النزاع على الملكية على دعوى الإيجار :

حق محكمة الموضوع في عدم إيقاف دعوى الإيجار للنزاع في الملك متى كان غير جدى .

٢٤ — لمحكمة الموضوع اذا ما اثير امامها نزاع في الملك — وهي بصدد علاقة بين مؤجر ومستأجر — سواء من المدعى عليه او من شخص خارج عن الخصومة الا تعتد بهذا النزاع وأن تضى في نظر الدعوى متى استبان لهما عدم الجد فيه . ( نقض ٢٧ — ١٠ — ١٩٥٥ طعن ٩٥ س ٢٢ ق ) .

حق محكمة الموضوع في عدم إيقاف دعوى الإيجار للنزاع في الملك متى كان غير جدى .

٢٥ — لمحكمة الموضوع اذا ما اثير امامها نزاع في الملك سواء من المدعى او المدعى عليه او من خصم خارج الدعوى وهي بصدد علاقة بين مؤجر ومستأجر الا تعتد بهذا النزاع وأن تضى في نظر الدعوى متى استبان لهما عدم الجد فيه . ( نقض ٣ — ١١ — ١٩٥٥ طعن ٩٦ س ٢٢ ق ) .

#### الفرع الثاني : انعقاد عقد الإيجار

طبيعة عقد الإيجار :

عقد الإيجار . عقد رضائي في حدود ما فرضته التشريعات من قيود .  
الاصل في الإرادة المشترعية . ما يلحقها من بطلان . مناهضة .

٢٦ — عقد الإيجار عقد رضائي يخضع في قبليه أبداً سلطان الإرادة  
نينا عدا ما فرضه القانون من أحكام مقيدة لهذا المبدأ في حدودها دون مجاوزة

لنطاقاتها ، والاصل في الإرادة هو المشروعية فلا يلحقتها بطلان الا اذا كان على خلاف نص آمر او ناه في القانون . ( نقض ٢٤ - ٣ - ١٩٧٩ طمن ١٠٣٢ س ٤٦ ق ) .

#### تكييف للمقد :

**تكييف المقد . مضاه . عدم الاعتماد بما يطلقه المتعاقدان عليه من اوصاف وعبارات متى خالفت حقيقة التعاقد . مثال بشأن تكييف عقد ايجار .**

٢٧ - الماخذ في تكييف المقد هو بوضوح الارادة لا وغسوح اللفظ وما عناء المعاندون منها بالتحرف على حقيقة مرادهم دون أن يعتد بما أطلقوه عليها من اوصاف وما ضمنوها من عبارات متى تبين أن هذه الاوصاف والعبارات تخالف حقيقة التعاقد ، لما كلن ما تقدم وكان البين من نصوص العقد أن الماطون عليه الاول تمهد فيه بتعيين الماطون عليهم من الثاني الاخير من الانتفاع بالمحل الذي يستلجره المفلس من الطامن على أن يستقل به هؤلاء الماطون عليهم فيعرضون بضاعتهم فيه تحت مسئوليتهم مقابل التزامهم بأن يدفعوا شهريا مبلغ خمسة واربعون جنيها علاوة على الزامهم دفع اجرة المحل ومرتبات الموظفين وأجور العمال والضرائب وقيمة استهلاك المياه والافشاء ، فإن هذه الشروط التي تضمنها العقد تجعل منه عقد ايجار هوأمرت فيه أركته من منفعة ومدة واجرة ، لا يغير من ذلك أن المبلغ الذي تمهد الماطون عليهم الثلاثة الاخيرين بادائه وصف في العقد بأنه جعل ، كما لا يؤثر في هذا الاستخلاص الوصف المطلق عليه من أنه استغلال تجارى . ( نقض ٢٥ - ١٠ - ١٩٧٨ طمن ٩٨٩ س ٤٤ ق ) .

**العقود التي تبرمها شركات القطاع العام مع اشخاص القانون الخاص ،**

**لا تعتبر عقودا ادارية . علة ذلك . مثال بشأن عقد ايجار محل .**

٢٨ - اذ كانت الشركة الطاعنة من شركات القطاع العام التي لا تعتبر من اشخاص القانون العام ، وكان نشاطها في قيامها على ، رفق التمير والاشاعات السياحية بالمعبورة لا يعتبر من قبيل ممارسة السلطة العامة ، وكان يمتنع لاعتبار العقد اداريا أن تكون الادارة بوصفها سلطة عامة طرفا فيه . وان يتسم بالطابع المميز للعقود الادارية من حيث اتصاله برفق عام ولأخذ بأسلوب القانون العام فيما يتضمن من شروط غير ملوغة في القانون

الخاص ومن ثم فإن المعتود التي تبهرها الشركة الطاعنة مع غير أشخاص القانون العام لا تعتبر من المعتود الادارية . ( نقض ٨ - ٢ - ١٩٧٨ طعن ٥١٤ س ٤٤ ق ) .

**المنزعة حول تكييف العقد الصادر لمشتري الجذك ، وما اذا كان يعد مجرد تنازل عن الايجار او بيع للتاجر . اثره . توافر مصلحة هذا المشتري في استئناف الحكم الصادر برفض اجازة البيع ولو لم يضمن فيه البائع . المستاجر الاصلى .**

٢٩ - تبطل المصلحة في الطعن او عدم قيامها انما يرجع فيه الى وقت صدور الحكم المطعون فيه وما يلاحي الدعوى اذ ذاك من ظروف ووثائق يثبتها الحكم وتكون تحت نظره وعليها يرتكز قضاءه ، بحيث يقتصر الطعن فيه باختلاف وجوه القانونية على هذا النطاق دون الاعتماد بزوالها بعد ذلك . واذا كان الواقع في الدعوى ان النزاع المطروح كان يدور امام محكمة اول درجة حول تكييف العقد الصادر للمطعون عليه الاول ، وما اذا كان يعد مجرد تنازل عن الايجار او بيع للتاجر ، وكان يتول اعتباره مشتريا للجذك يجبل له حقا ماثرا في مواجهة الطعن المؤجر ولو بشر رسلته اذا ما تحققت الشروط التي يستلزمها القانون ، فمن قضاء الحكم الابتدائي برفض اجازة البيع يجمل له حقا في استئنافه حتى لو تراخى البائع له - المطعون عليه الثاني - عن الطعن عليه . ( نقض ٢٢ - ٦ - ١٩٧٦ طعن ٧٥٧ س ٤٢ ق ) .

**حكم صادر قبل الفصل في الموضوع . عدم فصله في تكييف العلاقة بين الطرفين بما يخرج للنزاع او لا يخرج عن نطاق قانون ايجار الامكن . لا حجية له في هذا الشأن .**

٣ - اذا كان يبين من الاطلاع على الحكم الصادر من محكمة اول درجة قبل الفصل في الموضوع انه لم يقطع في تكييف العلاقة بين الطرفين ، وما اذا كتبت المزايا المالية التي تضمنها العقد متداخلة او غير متداخلة في اجرة المثل ما يخرج للنزاع او لا يخرج من نطاق القساقون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فان النقص على الحكم المطعون فيه بخالفته لحكم سابق حائز لقوة الشيء المحكوم فيه يكون على غير اساس . ( نقض ٢٦ - ١ - ١٩٧١ طعن ٢٩٢ س ٣٦ ق ) .

**القضاء بأن الأرض موضوع النزاع أرض قضاء لا تخضع لاحكام القانون رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ هو قضاء قطعى ينهى الخصومة بشأنها . وجوب الطعن فيه على استقلال فى الميعاد .**

٣١ - اذا كان الحكم قد عرض للنزاع بين الطرفين حول اختصاص دائرة الاجارات بنظر دعوى الطرد ، وانتهى الى ان أرض النزاع أرض قضاء ولا تخضع للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فانه يكون قد قطع فى هذه المنازعة وانتهى الخصومة بشأنها ، وكان على الطاعة ان تطعن فيه على استقلال فى الميعاد ، واذا طعنت فيه مع الحكم الاخر - بعد الميعاد - فان الطعن بالنسبة له يكون غير مقبول وكذلك السبب المتعلق به . ( نقض ١٩ - ٢ - ١٩٧٠ طعن ١٧ س ٣٦ ق ) .

**مناط تكيف العقود هو ما عناه الماتدون منها . لا يعتمد بأوصاف وعبارات المقد متى خالفت حقيقة التعاقد وقصد العاقدين . اشتغال المقد على شروط تجعل منه عقد ايجار من الباطن . لا يغير من ذلك وصف ما يؤديه المستاجر بأنه عبولة فما يبيعه من بضاعة لحساب نفسه ولا يعد بيعا بالعبولة الذى لا يعرفه القانون . الوكالة بالعبولة تغاير هذه الصورة لان الوكيل بالعبولة فى البيع يبيع باسمه ولحساب موكله .**

٣٢ - المناط فى تكيف العقود هو بما عناه الماتدون منها ولا يعتمد بما اطلقوه عليها من اوصاف وما ضمنوها من عبارات اذا تبين ان هذه الاوصاف والعبارات تخالف حقيقة التعاقد وما قصده المتعاقدون منه . ( نقض ٢٩ - ٦ - ١٩٦٧ طعن ١٧٨ س ٣٤ ق ) .

**استخلاص المحكمة من الاوراق استخلاصا سابقا ان المقد هو بيع جراف للنظرون الموجود فى بعض المستنقعات وليس تلجرا لهذه المستنقعات يكون من ثلثه عم ضمان البائع للكبيسة المستخرجة مهما قلت عما امله المشتري .**

٣٣ - اذا كانت محكمة الموضوع قد استخلصت من اوراق الدعوى ان الطاعن تعاقد مع المطعون عليها ( وزارة المالية ) على ان يقوم باستغلال النظرون الجاف بمستنقعات منطقتين رسا مزادهما عليه مقابل ثمن معين ، وعلى ان يدفع للطمعون عليها علاوة على هذا الثمن اتلوة بواقع كذا جنيها

عن كل طن يستخرج زيادة على ١٥٠٠ طن من المنطقة الاولى والى الف من المنطقة الثانية، كما استخلصت في حدود سلطتها الموضوعية ان المطعون عليها لم تتفق مع الطاعن على حد اثنى لكمية التطرون الذى يقوم باستخراجه مقابل الثمن الذى رسا به المزاد عليه وان مقدارى الالف والخمسمائة طن والالف طن لم يردا في اوراق التعاقد الا لتحديد الاتاوة التى اشترط على الطاعن دفعها ، فهذا العقد موضوعه محصول طبيعى غير متجدد وليس ثمرة او ريعا للمستقعات المذكورة لكونه جزءا منها لا بد من نفاذه يوما ما ، وحقيقته - مهما كان قد ورد فيه من الفاظ « المؤجرة » و « الإيجار » و « المستأجر » - أنه عقد بيع للتطرون لا عقد ايجار للمستقعات ، والمبيع بموجبه هو عين معينة هى كل التطرون الموجود بالمستقعات بلا حاجة الى وزن وثبته قد حدد دون توقف على وزن فيها عدا مبلغ الاتاوة ، وينبنى على ذلك اعتباره - وفقا للمادة ٢٤٠ من القانون المدنى القديم - بيعا جزائيا ، فهو يقع لازما مهما كان مقدار المبيع اقل مما امله المشتري . ( نقض ٦ - ١٢ - ١٩٥١ طمن

طمن ١٧ س ١٩ ق ) .

**استخلاص الحكم استخلاصا سائفا ان العقد هو بيع محل تجارى مما يبيع ابقاء الإيجار للمشتري رغم القبح من التلجس لا يعتبر مخالفة لقواعد الإثبات .**

٢٤ - متى كانت المحكمة قد استخلصت استخلاصا سائفا من الوقائع التى سرحتها في حكمها والظروف التى بسطتها فيه أن العقد محل الدعوى هو في حقيقته عقد بيع محل تجارى مما يجوز لها في شأنه ابقاء الإيجار لمشتري المحل رغم وجود المنع من التلجس واعملت في هذا الخصوص حكم الفقرة الثانية من المادة ٣٦٧ من القانون المدنى القديم ، وكانت العناصر التى استخلصت منها هذه النتيجة مطروحة كلها املها في الدعوى فان النعى عليها بخالفاتها قواعد الإثبات في حكمها يكون على غير اساس . ( نقض ١٢ - ١ - ١٩٥٠ طمن ٩٢ س ١٨ ق ) .

**آثار الحكم التهاى بتكليف العقد :**

**القضاء -** في دعوى مطالبة بايجار - بلن العقد المبرم بين الطرفين عقد ادارى - لا تخفى المحاكم المدنية بنظر المحاكمات الناشئة عنه - عدم جواز مخالفة هذا القضاء في دعوى مطالبة بالتعويض مؤسسة على ذات العقد .

٣٥ - متى كان الاتاس المشترك بين الدعويين ، دعوى المطالبة بالإيجار ودعوى المطالبة بالتعويض - ايجار خيبة لاحدى الجابصات لاداء الاختان وتعويض عن حريق الخيبة - هو العقد المبرم بين الطرفين ، وكان الحكم الصادر من محكمة النقض قد حسم النزاع حول تكييف هذا العقد ، وانتهى الى انه عقد ادارى لا تختص المحاكم العادية بنظر المنازعات الناشئة عنه ، فانه ما كان يجوز للحكم المطعون فيه مخالفة هذا الاساس القانونى فى اى نزاع لاحق يكون ناشئاً عنه او مترتباً عليه ولو اختلفت الطلبات فى الدعويين ، (نقض ٨ - ٦ - ١٩٧٢ طعن ٣٦٦ س ٣٧ ق ) .

النزاع حول نوع المين المؤجرة وخضوعها وعدم خضوعها للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . فصل المحكمة فى هذا النزاع الذى تجادل فيه الخصوم فى اسباب حكمها بأن المين المؤجرة ليست من الاراضى الفضاء . هذا التقرير هو العلة لتطوق الحكم . قضاء - متى صار نهائيا - ينسج الخصوم من التنازع فى دعوى تالية تكون هذه المسألة هى الاساس فيها يدعيه اى الخصوم من حقوق .

٣٦ - متى كان النزاع فى الدعوى قد حان حول نوع المين المؤجرة وما اذا كانت تخضع لاحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ او لا تخضع . وكانت هذه المسألة مسألة اساسية فى الدعوى تجادل فيها الخصوم وعرضت لها المحكمة فى اسباب حكمها بتقريرها ان المين المؤجرة لا تعتبر من الاراضى الفضاء المستثناء من تطبيق احكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . وانها لذلك تخضع لتلك الاحكام وكان تقريرها هذا هو العلة التى انبنى عليها منطوق حكمها فان قضاءها فى هذه المسألة صوابا كان او خطأ متى اصبح نهائيا يكون مانعا من التنازع فيها بين الخصوم انفسهم فى اية دعوى تالية . تكون فيها هذه المسألة هى بذاتها الاساس فيها يدعيه فيها اى الطرفين قبل الاخر من حقوق مترتبة عليها . (نقض ٢٠ - ٦ - ١٩٦٨ طعن ٣٢٤ س ٣٤ق) - وانظر رقم ٣١ فيما تقدم .

قضاء المحكمة فى اسباب الحكم فى دعوى اخلاء المحل المؤجر طبقا للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بأن العقد المبرم بين الدعى عليه وآخر ليس عقد بيع جنك وانما هو تنازل عن الإيجار . ارتباط التطوق بالاخلاء بالاسباب ارتباطا وثيقا . هذا القضاء متى صار نهائيا يجوز قوة الامر القضى وينسج من التنازع فى هذه المسألة فى اية دعوى تالية بين الخصوم انفسهم .



٢٧ - متى كانت المحكة - في دعوى إخلاء المثل الموجبر استنادا للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ - قد تعرضت في حكمها الى دفاع المدعى عليه بأن العقد المبرم بينه وبين آخرين هو عقد بيع جديك وقررت المحكة عدم صحة هذا التكييف لعدم توافر شروط المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني وأن الامر لا يعمد ان يكون تنازلا عن الإيجار ، وكان تقريرها هذا هو العلة التي انبثت عليها منطوق حكمها بالإخلاء فان تضادها في ذلك - متى أصبح نهائيا - يكون مانعا من التنازع في هذه المسألة في أية دعوى تالية بين الخصوم انفسهم ولا يمنع من حيازته قوة الامر المقضى أن يكون التفسير به واردا في اسبابه الحكم وذلك لارتباط تلك الاسباب بالمنطوق ارتباطا وثيقا بحيث لا تقوم له قائمة بدونها ومن ثم تكون معه وحدة لا تتجزأ او تحوز مثله قوة الامر المقضى . ( نقض ٨ - ١٢ - ١٩٦٦ طعن ٢٤٣ س ٢٢ ق ) .

#### حق المستأجر شخصي ولو ورد على عقار :

##### حق المستأجر شخصي ولو ورد على عقار .

٢٨ - مناد المادة ٥٥٨ من القانون المدني أن حق المستأجر في طبيعته حق شخصي وليس حقا عينيا ، وهو بهذه المثابة يعتبر مالا منقولاً ولو كان محل الاجارة عقارا ، كما يمدد عقد الإيجار من أعمال الإدارة لا من أعمال التصرف ( نقض ٢١ - ٦ - ١٩٧٨ طعن ٥٩٨ س ٤٤ ق ) .

#### الحق في إسرايم المقدس :

##### الوضع الظاهر . نطاق الاخذ به .

المقرر في تضاد هذه المحكة - أن نفاذ التصرف المبرم بعوض بين صاحب الوضع الظاهر والغير حسب النية ، في مواجهة صاحب الحق ، متى كان هذا الأخير قد أسهم بخطئه - سلبا أو إيجابا - في ظهور التصرف على الحق بظهور صاحبه مما يدفع الغير حسب النية الى التعاقد معه للشواهد المحيطة بهذا المركز والتي من شأنها أن تولد الاعتقاد الشائع بمطابقة هذا المظهر للحقيقة ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خلف هذا النظر ، وحجب نفسه عن تمحيص دفاع الطاعنين آتف الفكر للتحقق من مدى توافر

شروط الوضع الظاهر ، وهو دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الراى فى الدعوى ، فانه يكون قد اخطا فى تطبيق القانون وشابه القصور فى التسبب بما يستوجب نفضه لهذا السبب . ( نقض ١٩٨٦/٢/١٦ طعن ٨٢٦ س ٥٤ ق . هيئة علمية ) .

نفذا اجارة المدين للمقار قبل الحاجزين والراسى عليه الخراد . شرطه . تصرف المدين فى الثمرات او تاجير المقار بعد صدور للحكم . عدم نفاذه قبل الاخير . حقه فى تسلم المقار من تاريخ صدور الحكم لا من يوم تسجيله .

٢٩ - مؤدى نصوص المواد ١/٤٠٦ ، ١/٤٠٧ ، ٤٠٨ ، ٤١٧ ، ١/٤٤٦ من قانون المرافعات ان المدين يعتبر بحكم القانون حارسا على عقاره المحجوز اذا لم يكن مؤجرا قبل تسجيل التنبيه ، وان الشارع - درءا لمغبة ان يعمد المدين بمناسبة التنفيذ على عقاره الى الكيد لدائتيه فيسوء ادارته وصولا الى تثليل ثمرته وتنقيص قيمته فى نظر الراغبين فى الشراء ، ولما لاحظته بالمادة ٦٠٤ من القانون المدنى - جعل الاصل فى الاجارة التى تسرى على الدائنتين الحاجزين وعلى من حكم بايقاع البيع عليه ان تكون ثلثة الترخيص رسميا قبل تسجيل التنبيه دون تلك الحاصلة بعده ، ولئن اجاز القانون التاجر للمدين وجعله نافذا فى حق الدائن ومن وقع عليه البيع متى كان من اعمال الادارة الحسنة ، الا انه قصد بذلك ان يقيّد حق المدين فى التاجر بالقيّد الذى وضعه فى حالة بيعه ثمرات المقار ، اذ هو مسئول عن الاجرة بوصفه حارسا بعد ان الحقت بالمقار ذاته من يوم تسجيل التنبيه الى يوم البيع بالمزاد اما اذا تم ايقاع البيع بصور حكم به ، فلن ثمرات المقار تكون من حق من وقع عليه البيع ولا يتعلق بها حق للدائنتين لان حقه الشخصى فى تسلم المقار ينشأ من يوم صدور الحكم بايقاع البيع لا من يوم تسجيله فنقتصر الحراسة التى ينترضها القانون ويرتفع عن المدين وصف الحارس ولا يكون له صفة فى التصرف فى ثمرات المقار او تاجيره ، ولا يكون تصرفه او تاجيره نافذا فى حق من حكم بايقاع البيع عليه باعتباره خلفا للدائنتين اطراف خصومة التنفيذ ، ولما كان الواقع فى الدعوى ان عقد الايجار الذى يستند اليه الطامن لم يثبت تاريخه الا فى تاريخ لاحق لتاريخ تسجيل نزاع الملكية فانه

يكون من حق المطعون عليه الذي صدر حكم بإيقاع البيع له ، ومن يوم صدور هذا الحكم ودون اشتراط لتسجيله الادعاء بصورية عقد الايجار الصادر من يمثل الدين الى الطاعن ، وأن يطلب طرد هذا الآخر من العقار الذي حكم بإيقاع بيعه عليه . ( نقض ٤ - ٥ - ١٩٧٧ طعن ٥ س ٤٢ ق ) .

**عدم جواز استئجار الناظر للوقف لاعيانه ولو بالكثير من أجر المثل**  
م ٦٣٠ مخى .

٤ . - النص في الفقرة الاولى من المادة ٦٣٠ مخى صريح على انه ليس لناظر الوقف أن يستأجر اعيان الوقف ولو كان الاستئجار بأجر المثل بل ولو بالكثير من أجر المثل ، درءاً لمظنة التهمة ، اذ أن الناظر هو المؤجر ولو اُجيز له استئجار الوقف لكان مستأجراً من نفسه . ( نقض ١٦ - ١١ - ١٩٧٧ طعن ٥ س ٤١ ق ) .

**لا يحظر القانون على المؤجر التصرف في العين المؤجرة . بالبيع انشاء سريان عقد الايجار ولا يحتم انفساخ العقد بحصول البيع في جميع الاحوال . الامر في ذلك مرده الى اتفاق البائع والمشتري ونفاذ العقد في حق المشتري الجديد وعدم نفاذه المادة ٣٨٩ مخى قديم . اغفال الحكم الرد على دفاع المؤجر بحصول البيع بعد التاجر وهو دفاع جوهرى . قصور .**

٤١ - لا يحظر القانون على المؤجر التصرف في العين المؤجرة بالبيع انشاء سريان عقد الايجار ، ولا يحتم انفساخ هذا العقد بحصول البيع في جميع الاحوال ولا يعتبر به البائع مؤجراً لملك الغير . بل مرد الامر في ذلك الى اتفاق البائع والمشتري ونفاذ عقد الايجار في حق المشتري الجديد او عدم نفاذه طبقاً لما تنص عليه المادة ٣٨٩ من القانون المدنى القديم فاذا كان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه بالتعويض من عدم انتفاع المستأجر بجزء من الاطيان المؤجرة على ان بيع هذا الجزء كان سابقاً على الايجار . في حين أن المؤجر قد تمسك في دفاعه الذي اثبته ذلك الحكم بأن البيع لاحق على الايجار وانه ما كان ليمنع المستأجر من الانتفاع بهذه الاطيان . وكان الحكم لم يبين المصدر الذى استقى منه حصول البيع قبل التاجر ولم يرد على دفاع الطاعن ( المؤجر ) سالف الذكر وهو دفاع جوهرى لو صح لتغيير به وجه الراى في الدعوى ، فإن الحكم يكون مشوباً بالقصور . ( نقض ٢ - ٥ - ١٩٦٣ طعن ١٢٦ س ٢٨ ق ) .

**تأجير اطيان الجزائر المملوكة للحكومة يتم بتحرير العقد موقعا عليه من المحافظ أو المدير . لا يفنى عن ذلك موافقة وزير المالية على التأجير بالممارسة بدلا من المزداد .**

٤٢ - مفاد نصوص المواد ٧ و ١٥ و ١٧ و ٤٠ و ٤١ و ٤٢ و ٤٨ و ١٤٧ من قانون ايجارات املاك المرى الحرة الصادرة في سنة ١٩٠٠ والمعدل في سنة ١٩٠١ ان لتأجير املاك المرى اجراءات نظمها القانون الذى قطع في ان المحافظ أو المدير هو الذى يقوم بالتأجير بصفته أصيلا وهو الذى يوقع على عقده بعد استيفاء اجراءات الضمان والمساحة والحصص والتسليم ثم يأتى بعد ذلك كله تحرير عقد الايجار وبتحريره يعتبر ان العقد قد تم واصبح ملزما لمعاقديه ، ولا يفنى عنه موافقة وزير المالية . فاذا كان الحكم قد اعتبر ان موافقة وزارة المالية على تأجير اطيان الجزائر المملوكة للحكومة لشخص بالممارسة بدلا من المزداد يكفى لاتعداد الايجار وان توقيع مدير المديرية على عقد الايجار ليس ضروريا بعد ذلك على اعتبار انه ليس أصيلا وانه نائب وزير المالية ، فان الحكم يكون قد خالف القانون . ( نقض ٣ - ٥ - ١٩٥٦ طعن ٣٥٩ س ٢٢ ق ١ ) .

### **المستأجر الاصلي :**

المقرر في قضاء هذه المحكمة انه ولئن كان لعقد ايجار المسكن طابع عائلى يتعاقد فيه رب الاسرة ليقوم به مع باقى افراد أسرته الا ان ذلك لا ينفى تسمية عقد الايجار من حيث الانشغال فلا يلتزم به غير عاقديه الاصليون الذين يأمرون بعقود العقد ، وعلى ذلك فان رب الاسرة المعاقدين يبقون دون اراد أسرته المقيمين معه - هو الطرف الاصيل والوحيد في العقد يؤيد هذا النظر ان النص في المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على الدموى على انه « . . . لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر او تركه المين اذ ابقى فيها زوجة واولاده او اى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة او الترك . . . ويلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن لهم الحق في الاستمرار في شغل المين » يدل على ان المشرع لم يعتبر المستأجر نائبا عن الأشخاص الذين اوردتهم النص في استئجار المين ، ولذلك نص على استمرار عقد الايجار لصلحة من يكون مقوما منهم مع المستأجر عند وفاته

أو تركه المين : وما كان في حاجة لايراد هذا الحكم لو أن المستأجر قد تماقت عن نفسه وثيابة عن أفراد أسرته ، ومن ثم فله لا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أيضا بأحكام النيابة الضمنية سواء كانت اقلتهم في بداية الإيجار أو بعده . ( نقض ١٨ - ١١ - ١٩٨٢ طعن ١٩٨٢ طعن ٥٤٠ س ٤٨ ق ٢١٠ - ٤ - ١٩٨٢ طعن ٧٥٧ س ٤٨ ق ١٥٠ - ٢ - ١٩٨٢ طعن ٩١٣ س ٥١ ق ١٠ - ٢ - ١٩٨٢ طعن ٤٥٦ س ٤٥ ق ٤٠ - ١ - ١٩٨٢ طعن ٥١٠ س ٤٦ ق ١٢ - ٤ - ١٩٨٠ طعن ٦ س ٤٧ ق ٢٦٠ - ٢ - ١٩٨٠ طعن ٣٩٦ س ٤٦ ق ٠ .

#### الوعد بالإيجار :

الوعد بالإيجار . ماهيته . وجوب اشتماله على العناصر الجوهرية لعقد الإيجار . جواز أن يكون الاتفاق على المدة الواجب اتسام الإيجار خلالها ضنيا .

٤٣ - إذا كان الوعد بالإيجار الملزم لجانب واحد هو عقد بمقتضاه يتعهد صاحب العين بأن يؤجرها لآخر إذا رغب في استئجارها ، وكان هذا العقد وفقا للمادة ١٠١ من القانون المدني لكي يعتبر ملزما لمن صدر منه الشرط أن تبين فيه العناصر الجوهرية لعقد الإيجار وأن تحدد فيه المدة التي يجوز فيها الزام الواعد باتمام الإيجار خلالها ، وكان الاتفاق على تحديد هذه المدة لا يشترط أن يكون صريحا بل يجوز أن يكون ضنيا فيحقق أن يستخلص من ظروف الاتفاق المدة المعقولة التي يقرها لنفاذ الوعد بالإيجار لما كان ذلك ، وكان الوعد بالإيجار مثار النزاع قد خلا من تقرير المدة التي يجوز فيها الزام الطاعن الاول بإبرام عقد الإيجار الموعود به للطعون عليه الاول فانه لا تثريب على محكمة الموضوع ان هي قدرت المدة التي اعتبرتها معقولة - تسع سنوات - في نطاق ما تستقل به من سلطة تقديرية وفق مقصود العائدين ، وكان هذا التقدير لا ينطوي على مخالفة لاية قاعدة أمرة نمست عليها القوانين الاستثنائية لإيجار الاماكن ، فان النعى - على تحديد هذه المدة يكون على غير أساس . ( نقض ٣٠ - ٣ - ١٩٧٧ الطعنان ٥٦٥ ، ٥٧٠ س ٤٣ ق ) .

**الوعد بالإيجار . من العقود غير المسماة . اختلافه عن عقد الإيجار .**  
**تحديد محكمة الموضوع مدة نفاذ الوعد بكثرة من خمس سنوات المحددة**  
**لسقوط الحق في الإجرة بالتقادم . لا خطأ .**

٤٤ - الوعد بالإيجار ليس بإيجار بل يدخل في طائفة العقود غير المسماة ، باعتباره يقتصر على الزام الواعد بأن يبرم عقد إيجار اذا طلب الطرف الآخر منه ذلك خلال مدة معينة ولا ينشئ في ذمة الواعد أو الموعد له ايا من الالتزامات التبادلية بين المؤجر والمستاجر المترتبة على عقد الإيجار وبالتالي - فانه لا مبالغ للنمی على المدة التي قدرتها المحكمة لنفاذ الوعد - تسع سنوات - بجاوزتها مدة السنوات الخمس المحددة لسقوط الإجرة بالتقادم في عقد الإيجار لاختلاف جال كل من العقدين . ( نقض ٣٠ - ٣ - ١٩٧٧ الطعن ٥٦٥ ، ٥٧٠ س ٤٣ ق ) .

**تمهيد وزارة الاوقاف للبورث بتلجیر مسكن له بعقار تزرع اقامته بدلا**  
**من مسكنه المهدوم . حق شفصی له . لا ينتقل الى ورثته . م ١٤٥ مدنی .**  
٤٥ - اذ كان البين من الاوراق ان الطاعنة اقامت دعواها باحتيبتها لاستئجار شقة النزاع تأسيسا على ان وزارة الاوقاف التي يمثلها المظنون عليه الثالث اعدتها لوالدتها بدلا من منزلها المهدوم ، وأن والدتها اذ توفيت تقوم حقها في استئجارها باعتبارها وارثتها والمقيمة معها عند هدم المنزل ، وأن المظنون عليهما الاولين تمكنا من وضع يديهما على شقة النزاع بطريق الاحتيال ، وكان مؤدى هذا انها تؤسس حقها في شغل هذه الشقة اما بصفتها وارثة لوالدتها باعتبارها صاحبة الحق الادلى في الاستئجار او باعتبار ان اقامتها معها بالمنزل المهدوم يعطيها هذا الحق ، لما كان ذلك وكان الثابت ان والددة الطعنة توفيت دون التعبد على استئجار شقة النزاع وكان معنى تمهيد وزارة الاوقاف بتعيينها من استئجار إحدى الشقتي التي كانت تزرع اقامتها هو اعداد مكان لاقامتها بدلا من مسكنها المهدوم وبذلك يكون حقها الناشئ عن هذا التعهد حقا مطلقا يشخصها فلا ينتقل من بعدها الى ورثتها فثبتا لنص المادة ١٤٥ من القانون المدني . ( نقض ٢١ - ١٢ - ١٩٧٧ طعن ٨٩٣ س ٤٣ ق ) .

### الشرط الفاسخ المريح :

لما كان عقد الإيجار ينص في بنده الرابع على أنه « إذا تأخر الطرف الثاني في سداد الإيجار في موعده يصبح هذا العقد منسوخا من تلقاء نفسه بغير حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو اتخاذ إجراءات ويحق للطرف الأول رفسع دعوى أمام القضاء المستعجل بنسخ عقد الإيجار وطرد المستأجر اذ تعتبر يده في هذه الحالة يد قاصب » . فانه يكون قد تضمن شرطا فاسخا صريحا يسلب التافى وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة كل سلطة تقديرية في الفسخ ولا يبقى له في اعتبار الفسخ حاصلا فعلا الا التحقق من حصول المخالفة التي بني عليها . ( نقض ٢٧ - ١ - ١٩٨٣ طعن ٦٧٢ س ٤٨ ق ) .

### عرض الأجرة بعد تحقق الشرط الفاسخ المريح :

لما كان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه برفض الدعوى في شقتها المتعلقة بتحقيق هذا الشرط - الشرط الفاسخ المريح - على القول بأن « تأسيسه دعواه على سند من أن المستألف عليهما - المطعون ضدهما - قد تأخرا في سداد الإيجار وقدره ... بواقع ... شهريا عن المدة من ... الى ... مبرود بأن المستأجرين قد عرضا عليه أمام محكمة أول درجة ... هذا المبلغ بما يبرى ذمتها ، ولكنه تقاعد عن استلام المبلغ ورفض قبوله دون مبرر ومن ثم فان هذا السبب يكون على غير اساس » . فانه يكون قد اعتبر مجرد عرض الأجرة بعد انقضاء ميعادها المحدد في العقد موجبا لرفض الدعوى مع أن الفسخ متى وقع بمقتضى شرط العقد فان عرض الأجرة وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ليس من شأنه أن يعيد العقد بعد انفساخه وبما يدل على أن الحكم لم يتفهم شرط العقد وصرفه ذلك عن أعمال مقتضى هذا الشرط على وجه الصحيح وهو ما يشوبه فضلا عن الخطأ في تطبيق القانون بالقصور في التسبيب . ( نقض ٢٧ - ١ - ١٩٨٣ طعن ٦٧٢ س ٤٨ ق ) . يراعى أن المبدأ صادر في شأن إيجار خاضع للقانون المدني .

**اعمال الحكم المستعجل للشرط المريح الفاسخ ويطرد المستأجر لعدم الوفاء بالاجرة ، لا حجية له امام محكمة الموضوع ، لها القضاء بابطال الشرط وعدم فسخ العقد ، مناط ذلك :**

جرى قضاء هذه المحكمة على انه يشترط لاعمال الشرط المريح الفاسخ الا يعارض مع نص قانوني متعلق بالنظام الضام بما يبطله وانقضت المدة ١/٢١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على ان للمؤجر طلب اخلاء المكان المؤجر « اذا لم يتم المستأجر بالوفاء بالاجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك ولا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر قبل قفل باب المرافعة في الدعوى بأداء الاجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية - وكان هذا النص متعلقا بالنظام العام فيبطل الشرط المريح الفاسخ فيما يخالفه ومؤدى ذلك التزام قاضي الموضوع - المتوط به الفصل في المنازعة حول فسخ عقد الايجار اعمال هذا النص . لما كان ذلك فلا يعيب الحكم المطعون فيه اعماله الشرط انصريح الفاسخ في المنازعة الموضوعية المعروضة عليه واعماله لقانون ايجار الاماكن بغض النظر عما يكون قد صدر من حكم وقضى من القضاء المستعجل بطرد المظنون ضده . ( نقض ١١ - ٢ - ١٩٨٢ طعن ٥٧٦ س ٥١ ق ) .

**تنفيذ الحكم المستعجل بالطرد لعدم الوفاء بالاجرة ، لا حجية له امام قاضي الموضوع ، للمستأجر توقي الاخلاء واستصدار حكم باسترداده العين متى دفع الاجرة قبل اقفال باب المرافعة امام محكمة الموضوع :**

بماذا النص في المادة ١/٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الاماكن يدل على ان المشرع اتاح للمستأجر فرصة التمسك باستمرار العلاقات الاجارية ليتفادى اخلاء المكان المؤجر وذلك بالتقسيط بأداء الاجرة وموائدها والمصاريف الرسمية قبل اقفال باب المرافعة في الدعوى القائمة بينه وبين المؤجر بشأن طلب اخلاء العين المؤجرة لعدم الوفاء بالاجرة - فان مفاد ذلك ان قاضي الموضوع المتوط به الفصل في المنازعة حول طلب اخلاء العين المؤجرة لعدم الوفاء بالاجرة يلتزم بانزال حكم المادة ١/٢٣ سالف الذكر . والمتصلق



بالنظام العام وعدم أعمال الشرط الفاسخ المبرح . وإخلاء المكن المؤجر  
لتعارفه مع هذا الحكم إلا إذا فوت المستأجر على نفسه الحماية المقررة  
لصالحه ، وذلك بغض النظر عما يكون قد صدر ضده من حكم وقضى من القضاء  
المستعجل بطرده من العين المؤجرة أعمالا للشرط سالف البيان لاتعدام حجية  
هذا القضاء أمام قاضي الموضوع ، ولأنه يعتبر في هذه الحالة بمثابة عقبة  
مادية استعملها المؤجر لانتزاع حيازته قسرا مما لا يزيل تلك الحيازة قانونا ،  
وتكون للمستأجر الأول الأفضلية لسبقه في حيازة العين بصرف النظر عن  
حسن نية المستأجر الثاني الذي استغل العين بعد تنفيذ حكم القضاء  
المستعجل هذا فضلا من أن عقد المستأجر الثاني يقع باطلا لمخالفته حكم  
المادة ١٦ من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الاملاك التي تحظر  
على المؤجر تحرير أكثر من عقد إيجار للعين المؤجرة .- نقض ٣٠ - ١٢ -  
١٩٨٢ طعن - ٧٢ - س ٤٥ ق ٢ .

**عقود إيجار الاملاك . تفسيرها الشرط الصريح الفاسخ . اعتباره باطلا  
ولا يعمل به بشأن تخلف المستأجر في الوفاء بالإجرة . أعماله أمام القضاء  
المستعجل . مفاضة . قواعد شروط المادة ١/٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .  
علة ذلك .**

٤٦ - يشترط لأعمال الشرط الصريح الفاسخ الا يتعارض مع نص  
قانوني متعلق بالنظام العام بما يبطله ، واذ كان النص في المادة ١/٢٣ من  
القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أن للمؤجر أن يطلب إخلاء المستأجر « إذا لم  
يقم المستأجر بالوفاء بالإجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ  
تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه بدون مظلوف ، أو بإعلان على يد محضر ، على  
أن لا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر بإداء الإجرة وفوائدها بواقع ٧٪ من  
تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل اقفال  
باب المرافعة في الدعوى » متعلق بالنظام العام فيبطل الشرط الصريح الفاسخ  
فنيا يخالفه بحيث لا يعتبر المستأجر مقسرا في سداد الإجرة بما يجيز اعتبار  
العقد مفسوخا وإخلاءه ، إلا إذا لم يف بالإجرة المستحقة خلال خمسة عشر  
يوما من تاريخ تكليفه بسدادها على النحو المبين بالنص ، ومن ثم فلا يقع  
الفسخ ولا يحكم بالإخلاء إذا سدد الإجرة والفوائد والمصاريف قبل قفل باب  
المرافعة في الدعوى المرفوعة لإخلائه وإذا كان العقد متضمنا لشرط صريح

فاسخ فيبطل ولا يعمل به فيما لا يوافق حكم النص كما سلف البيان سواء كانت الدعوى مرفوعة الى القضاء الموضوعي او المستعجل اذ ان الشرط الصريح الفاسخ لا يتحقق الا بتحقيق مقتضاءه فان كان المقتضى هو التأخير في سداد الاجرة تعين ان يكون بالمعنى الذى وضعه الشارع والسابق ايضا .  
( نقض ٥ - ٣ - ١٩٨٠ طعن ٥٦٥ س ٤٦ ق ، انظر في صيغة هذا الشرط نقض ٢٧ - ١ - ١٩٨٢ بالحق ) .

**اشتغال عقد الإيجار على الشرط الصريح الفاسخ . وجوب اعتبار العقد مفسوخا من تاريخ حصول المخالفة . التزام المستأجر بداء الريع لصاحب العين باعتباره غاصبا عن المدة اللاحقة . عدم تنقيد المحكمة بالاجرة المتفق عليها .**

٤٧ - ان شرط اعتبار الفسخ واتعا عند عدم الوفاء بالاجرة في المواعيد المحددة موعن تنبيه او انذار او استصدار حكم قضائي بالفسخ هو شرط فاسخ صريح يسلب القاضي كل سلطة تقديرية في صدد الفسخ ولا يبقى له في اعتبار الفسخ حاصللا فعلا الا التحقق من حصول المخالفة التى يترتب عليها . ويعتبر العقد مفسوخا من تاريخ حصول هذه المخالفة وبالتالي لا يستحق المؤجر من المدة السابقة على الفسخ الا الاجرة المتفق عليها اما من المدة اللاحقة فيكون المستأجر واضعا اليد على العين المؤجرة بغير سند ويعتبر غاصبا ومن ثم فانه يلزم بتعويض الاضرار الناشئة عن هذا الغصب، ولا تنقيد المحكمة بالاجرة المتفق عليها عند تفصلتها بالريع لصاحب العين بخلاف ما حرم من ثمار . ( نقض ١١ - ١ - ١٩٧٧ طعن ٥٧٦ س ٤٣ ق ) .

**قضاء الحكم المطعون فيه بان قبول المؤجر للاجرة متلخضة عن موعد استحقاقها في سنة معينة . لا يعد تنازلا عن التمسك بالشرط الصريح الفاسخ اذا ما تأخر المستأجر في السداد في سنة تالية . لا فساد في الاستدلال .**

٤٨ - اذا كان مؤدى ما لورده الحكم المطعون هو ان عدم تمسك المؤجرة باعتبار العقد مفسوخا طبقا للشرط الصريح الفاسخ في سنة معينة لا يمنع من التمسك به في سنة تالية ، وان قبولها الاجرة متلخضة من موعد استحقاقها مرة عقب صدور قانون الائتداد ليس من شأنه تنازلا من جانبها عن التمسك بالشرط سلف الذكر اذا ما تأخر المستأجر في السداد بعد ذلك ،

فإن هذا من الحكم يعد استخلاصا سائغا يؤدي الى ما انتهى اليه ، ويكون  
النمى عليه بالفساد في الاستدلال في هذا الخصوص على غير أساس .  
( نقض ٢ - ٢ - ١٩٧٠ طعن ٥٩٩ س ٣٥ ق ) .

**الشرط الفاسخ الضمني أو الشرط الفاسخ الصريح لا يعيب الحكم عدم  
افصاحه عن أى منها تضمنه عقد الإيجار .**

٤٩ - متى كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن الطاعن قصد عن  
سداد الإيجار المتأخر فإن الحكم بالإخلاء كان مقينا سواء اقيم على أساس  
من الشرط الفاسخ الضمني أو الشرط الفاسخ الصريح ، ومن ثم فلا يعيب  
الحكم عدم افصاحه عن أى من هذين الشرطين تضمنه عقد الإيجار ما دام أن  
أعمال كل منهما يؤدي الى النتيجة التي انتهى اليها الحكم . ( نقض ١٠ - ٥  
- ١٩٦٣ طعن ٢٩١ س ٢٨ ق ) .

**طبيعة إيجار مخزل العقار ، إيجاره إيجارا لمكان خال :**

اتفاق الطرفين في العقد على أن يكون للطاعن « المستأجر » تركيب  
لمتريئة وأثاث لعرض وبيع الملابس على ثقلته تمتلكها المظنون عليها الأولى  
« المؤجرة » بمجرد وضعها لا يغير من اعتبار التعاقد قد انصب على مكان خال  
وهذه كانت حقيقة وقت التعاقد بما لا يجوز معه القول بأن التعاقد قد انصب  
على منجر لم يكن قد نشأ بعد واشتتل على مقومات معنوية ومادية وببسا  
لا يجوز معه القول بأن التعاقد قد انصب على مكان مفروش بمنشآت من  
مند المؤجر ذات قيمة ( نقض ١١ - ١ - ١٩٨٢ طعن ١٩٢ س ٥١ ق ) وانظر  
الإيجار للمؤلف في مدى نفاذ هذا العقد في حق مستأجر وحدات العقار  
باعتباره لاحقا لمعقودهم وواردا على أحد ملحقاتها .

### تطبيق العقد على شرط :

**الشرط والاجل في الالتزام ، الفقرة بينهما .** النص في عقد ايجار المحل على بدء تنفيذه من تاريخ صدور الترخيص بإدارته مفاده تطبيق العقد على شرط واقف . لا يغير من ذلك السماح للمستأجر بإجراء التحسينات اللازمة بالمحل .

٥٠ - مفاد المادتين ٢٦٥ ، ١/٢٧١ من القانون المدني ، انه وان كان كل من الشرط والاجل وسفا يلحق الالتزام ، فانهما يختلفان في قوامهما اختلافًا ينمكس اثره على الالتزام الموصوف ، فبينما لا يكون الالتزام المعلق على شرط محققًا في قبله او زواله ، اذ بالالتزام المضاف الى اجل يكون محققًا في وجوده ولكنه مؤجل النفاذ او مؤجل الانتضاء . ولما كان مفاد البند الختامن من عقدي الإيجار والذي يقضى بأن مدة العقد سنة واحدة تبدأ من تاريخ صدور الترخيص ويجوز تجديدها لمدة أخرى ويمرح الطرف الاول المؤجر للطرف الثاني المستأجرين الى حين ان يصدر الترخيص بإجراء التحسينات التي قد يرى الطرف الثاني اخلالها . على أنه لا يجوز للطرف الثاني ان يبسط في امتناع المكان المؤجر وتشغيله قبل الحصول على الترخيص ، ان مقدي الإيجار ملحق بنفاذها على شرط موقف غير محقق الوقوع هو الحصول على الترخيص الإداري اللازم لبثرة المهنة أو الصناعة ، بامتناعه ليس مرتبًا بلإرادة أحد طرفي الالتزام وانما متصل أيضا بعامل خارجي هو إرادة الجهة الإدارية المختصة بإصدار الترخيص . ( نقض ١٨ - ١ - ١٩٧٨ طعن ٩١٤ س ٤٣ ق ) .

**تعلق نفاذ عقد ايجار المحل على شرط واقف . مؤداه ليس للمستأجر المطالبة بصحة ونفاذ العقد قبل تحقق الشرط .**

٥١ - اذ كان الشرط الواقف من شأنه ان يوقف نفاذ الالتزام الى ان تتحقق الواقعة المشروطة ، فيكون الالتزام في فترة التعليق موجودا ، غير ان وجوده ليس مؤكدا مما يترتب عليه أنه لا يجوز للمستأجر خلالها ان يتخذ الوسائل التنفيذية للمطالبة بحقه جبرا او اختيارا طالما لم يتحقق الشرط . وكانت دعوى صحة التعاقد لا يقتصر موضوعها على محل العقد بل يتناول تنفيذها أيضا ، اعتبارا بأن الحكم الذي يصدره الغرض في الدعوى يقوم مقام

تنفيذ العقد اذا سمحت بذلك طبيعة الالتزام وفقاً للمادة ٢١٠ من القانون المدني ، فإن ما خلص اليه الحكم من أن تنفيذ الالتزامات الناشئة عن العقد مرتبطة باستصدار الترخيص ورتب على ذلك أن الدعوى مرفوعة قبل أو أنها فائتة لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون . ( نقض ١٨ - ١ - ١٩٧٨ طعن ١١٤ س ٤٢ ق ) .

**التص في عقد تأجير اطميان الحكومة على عدم نفاذه الا بموافقة وزارة المالية وتوقيع مدير المديرية يجعل انقضاء العقد موقوفاً على تسام هذين الاجراءين .**

٥٢ - أن القانون ينص على وجوب اثبات عقد الاجارة بالكتابة أو باقرار المدعى عليه ، فلا يجوز الاعتماد في اثباته على القرائن المستنتجة من وقائع الدعوى ، فإذا قضت المحكمة للمدعى بتعويض على الحكومة بمقولة انها نسخت من جانبها ، بدون وجه حق ، التعائد الذي تم بينها وبينه على استئجار قطعة ارض ، معتمدة في ثبوت عقد الاجارة على ما قالته من أن الحكومة لم تنكر الاجار . وأن مندوبها امتنع عن تقديم المكاتبات التي تبودلت بين المديرية ووزارة المالية في شأن هذه الاجارة ، وعلى ما ورد في كتاب رئيس لجنة التأجير بالمديرية الى مدعى الاجارة من أن المعطاء المقدم منه عن تأجير الصفة قد اعتد ، فإن هذا منها يكون خطأ ، لمخالفته مقتضى القانون بصفة عامة ، ولخالفته ، على الخصوص ، ما ورد في المادة ٢٤ من شروط تأجير اطميان الحكومة التي تنص على أن « التأجير لا يكون نافذاً على الحكومة الا بعد اعتضاده من وزارة المالية وتوقيع مدير المديرية على عقد الاجار » هذا معناه ان انقضاء الاجار مطلق على شرط هو اعتساد وزارة المالية وتوقيع المدير على عقد الاجار ، وما دام هذا الشرط لم يتحقق فلا يصح القول فانونا بانقضاء العقد ( نقض ١٤ - ١٢ - ١٩٤٤ طعن ٢٢ س ١٤ ق ) .

## إيجار ملك الغير :

**تجبر ملك الغير صحيح فيها بين المتعاقدين ولو كان واردا على مال مخصص بالمنفعة العامة .**

٥٤ - لما كان الحكم المطعون فيه قد عرض لدفاع الطاعن بقوله إن وضع يده على العين كان استنادا الى العقد المؤرخ ١٦ - ٨ - ١٩٦٧ ، وأنه لم يقدم ما يدل على سداد المبالغ المطالب بها فيتمتع الزامه بها عن السنوات من ١٩٦٨ الى ١٩٧٤ مع الفوائد القانونية وأنه لم يتنازع في أن وضع يده على العين كان استنادا الى العقد الصادر من الشركة المطعون عليها ، وقد انتفع بها من هذا التاريخ ولم يتعرض له احد في ذلك الانتفاع ، وإن ايجار ملك الغير صحيح طالما لم يحدث أى تعرض للمستأجر في الانتفاع بالعين . ولا يتسع نطاق الخصومة المطروحة لبحث احقية الهيئة العامة لتعمير الصحارى في بيع ارض النزاع المخصصة لمنفعة عامة للطاعن طالما إن بيعا بلقا لم يتم - لما كان ذلك وكان هذا الذى قرره الحكم سابقا وله اصله الثابت في الاوراق ويؤدى الى النتيجة التى انتهى اليها ويتضمن الرد الفسنى المستط لما سلكه الطاعن من اوجه دفاع ، فإن ما يثيره بهذا النعى لا يعدو ان يكون جدلا في تقدير المحكمة للدلالة وترجيح بينة على اخرى ما لا يجوز التحدى به امام محكمة النقض . ( نقض ١٣ - ١١ - ١٩٨٠ طعن ٧٩٦ س ٤٦ق ) .

**الإيجار الصادر من غير المالك أو من له حق التصالح في منفعته .  
صحيح بين طرفيه . عدم نفاذه في حق صاحب الحق في التاجير الا بالاجازة .**

٥٥ - الإيجار الصادر من شخص لا يملك الشيء المؤجر وليس له الحق في التمتع في منفعته وإن وقع صحيحا بين طرفيه . فإنه لا ينفذ في حق بالكه أو من له الحق في الانتفاع به ، الا باجازة هذا الاخير له ، بحيث لا يجوز له أن يتعرض للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة طول مدة الإيجار . ( نقض ١٠ - ١ - ١٩٧٩ طعن ٥٧٢ س ٤٦ ق ) .

**رفض المحكمة طلب الإحالة لتحقيق لاثبات الوكالة في الإيجار واجازة العقد من الحارس صاحب الحق في التاجير دون أن ترد بأسسبب مبررة .  
تصور .**

٥٦ - اذ كان البين من تقارير الحكيم الابتدائي والاستثنائي أن

الطاعنين ذهبوا الى أن المظعون عليه الثاين كان وكيلا عن والدته العارسة القانونية السابقة التي كان لها حق التأجير ، وانها اجازت تعاقد معها منذ ابراهيم في سنة ١٩٦٧ وساقا قرائن عدة منها أن المؤجر لمسا كان يعيش الحارسة حتى مباتها في سنة ١٩٧٢ وانها تعلم بشغلها الحوائيت لاثابتها في ذات العقار الكائنة به ، وانها لم تتم اى دعوى عليهما تطالب باخلاصهما وطلبا الاحالة الى التحقيق لاثبات الوكالة واجازتها للتعاقد . لما كان ما تقدم فاته وان كانت الاحالة الى التحقيق من اطلاقات محكمة الموضوع ، الا انه يتعين أن يكون رفض الاستجابة لهذا الطلب قابلا على اسبيل مبررة تكفى لحمل قضائها ، والرد على القرائن التي تذرع الخصوم بها . لما كان ما سلف ، وكان الحكم المظعون فيه جعل عمدته في قضائه انه لم يرد بمقد الاجبار ما يشير الى تعاقد المؤجر بصفته وكيلا عن الحارسة السالفة ورتب على ذلك انه لا محل لاثبات الوكالة او الاجازة ، وكان هذا القول من الحكم لا يواجه دعوى الطاعنين ولا يحسم القول في شأن ما يدعيانه ، فاته في تعوده عن تمحيص دفاع الطاعنين رغم جوهريته يصبه بمخالفة القلتون علوة على القصور في التسييب . ( نقض ١٠ - ١ - ١٩٧٩ طعن ٥٧٢ س ٤٦ ق ) .

**ايجار ملك الغير . صحيح فيما بين المؤجر والمستاجر . م ٥٥٨ مدني .**  
**التمى على المحكمة عدم اطلاعها على سند ملكية المؤجر في دعوى المطالبة بالاجرة . غير منتج طالما لم يدع أن احدا قد تعرض له في المين المؤجرة .**

٥٧ - مؤدى ما تقضى به المادة ٥٥٨ من القانون المدني من أن الاجبار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستاجر من الانتفاع بشيء معين بمدة معينة لقاء أجر معلوم ، لا يشترط أن يكون المؤجر مالكا بما يعنى أن ايجار ملك الغير صحيح في صدد العلاقة بين المؤجر والمستاجر وانه ليس لهذا الاخير طلب نسخ الاجبار الا اذا تعرض له المالك للمين المؤجرة ، وكان الطاعن لا يمارى من أن الاطيان المشار اليها بهذا الوجه وردت ضمن القدر المؤجر في عقد الاجبار ، وانه مكن من الانتفاع بها ولم يدع أن احدا تعرض له فيها من عدم اطلاع المحكمة على عقد بيع صادر للمظعون عليه بشأن جزء من الاطيان المؤجرة لا يجدى طالما لا لزوم له في الدعوى المطروحة ( نقض ٢ - ١١ - ١٩٧٧ طعن ٦٢٥ س ٤٢ ق ) .

**الحكم الصادر في دعوى المطالبة بلجرة عقار لا يعوز قوة الامر القضى في دعوى ملكية هذا العقار .**

٥٨ - الحكم الصادر في دعوى بالزام المستاجر بدفع الاجرة للمؤجر ورفض قبول تدخل ،دعى ملكية العقار المؤجر ، لا يحوز قوة الامر المتضى في دعوى الملكية لاختلاف موضوع الدعويين ، ذلك لان الاجار وهو علاقة شخصية بين طرفين يجوز الحكم به للمؤجر ولو كان غير مالك على خلاف دعوى الملكية التى لا يقضى فيها الا للمالك . ( نقض ٢٥ - ١١ - ١٩٤٢ طعن ١٤٨ س ٢١ ق ) .

**تعدد عقود الاجار والتزام بين المستاجرين :**

**الانضالية عند التزام المستاجرين لعين واحدة .** المبرة بالاسبقية في وضع اليد دون غش . لا يغير من ذلك نزع الحيازة المادية بالتحويل او بالقسر .

٥٩ - اذ كان نص المادة ١/٥٧٢ من القانون المدنى يفيد تفصيل المستاجر الاسبق في وضع يده على العين المؤجرة دون غش فان المطعون عليه الاول - المستاجر الاول - وقد سبق في وضع يده - ولا ترفع هذه اليد قانونا اذا ائتمرت الحيازة منه بالتحويل او بطريق الجبر ، وانما تعتبر قائمة ومستمرة وان حال بين مباشرتها ماديا على العين المؤجرة بتاسع عارض من القسر او التحويل بها لا يقره القانون ، وكان الحكم المستعجل الابتدائى القاضى بطرد المطعون عليه الاول من العين المؤجرة لتأخره في سداد الاجرة التى استثنائيا فقد كان بمثابة عقبة مادية استعملها المطعون عليه الثانى لانتزاع حيازة المطعون عليه الاول لعين النزاع قسرا ، مما لا يزيل تلك الحيازة قانونيا ، ويكون له الانضالية لسبقه في حيازة العين بصرف النظر عن حسن نية المستاجر الاخر او المؤجر له . ( نقض ٢١ - ١٢ - ١٩٨١ طعن ١٣٧ س ٤٦ ق ) .

**تفصيل المستاجر الاسبق في وضع يده على العين المؤجرة م ١/٥٧٢ منقضى .** اخلاء المستاجر تنفيذا لحكم مستعجل بطرده قبل وقت تنفيذه . حيازة مستاجر آخر للعين ولو كان حسن النية . لا تزيل حيازة المستاجر السابق .

٦٠ - النص في المادة ١/٥٧٢ من القانون المدنى على انه « اذا تعدد المستاجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم الى وضع يده عليها دون غش ، فاذا كان مستاجر عقار قد سجل عقده وهو حسن النية قبل ان يضع مستاجر



آخر يده على المتعار أو قبل أن يتجدد عقد ايجاره ، فانه هو الذى يفضل « يفيد تفضيل المستأجر الاسبق فى وضع يده على المين المؤجرة دون غش ، واذا كان المطعون عليه الاول - المستأجر الاول - قد سبق فى وضع يده ، ولا ترتفع هذه اليد قانونا اذا انتزعت الحيازة منه بالتحويل أو بطريق الجبر وانما تعتبر قائمة ومستمرة وان حال بين مباشرتها ماديا على الممين المؤجرة ، مانع عارض من القسر أو التحيل مما لا يقره القانون ، وكان الحكم المستعجل - القاضى بطرد المطعون عليه الاول من المين المؤجرة لتأخره فى سداد الاجرة - الذى استصدرته المطعون عليها الثانية - المؤجرة - ضده قد نفذ قوته التنفيذية بالحكم النهائى بوقف تنفيذه فيعتبر بمثابة عقبة مادية استعملتها المطعون عليها الثانية لانتزاع حيازته قسرا مما لا يزيل تلك الحيازة قانونا وتكون له الامضلية لسبقه فى حيازة المين بصرف النظر عن حسن نية المستأجر الاخر . ( نقض ٥ - ٣ - ١٩٨٠ طعن ٥٦٥ م ٤٩ ق ) .

**حظر ابرام اكثر من عقد ايجار واحد للمبنى أو الوحدة . م ١٦ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . مؤداة . بطلان العقود اللاحقة للعقد الاول بطلانا مطلقا . متعلقا بالنظام العام . لا محل لاعمال نص المادة ٥٧٣ مبنى باجراء المفاضلة بينها . علة ذلك .**

٦١ - ملط المفاضلة بين العقود ان تكون كلها صحيحة ، ومن المقرر بنص المادة ١٣٥ من القانون المدنى انه « اذا كان محل الالتزام مخالفا للنظام العام أو الاداب كان العقد باطلا » ، هذا ولا يجوز ان يتمارض محل الالتزام مع نص ناهى فى القانون لان مخالفة النهى المقرر بنص فى القانون تندرج تحت مخالفة النظام العام أو الاداب بحسب الاحوال ، ولما كتلت الفقرة الأخيرة من المادة ١٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تنص على انه « يحظر على المالك القيام بابرام اكثر من عقد ايجار واحد للمبنى أو الوحدة منه » ، ولئن كتلت لم تنص صراحة على البطلان بلفظه جزاء مخالفتها الا ان مقتضى الحظر الصريح الوارد فيها وتجرىم مخالفته بحكم المادة ٤٤ من هذا القانون يرقب هذا لجزاء وان لم يصرح به . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى اعمال نص المادة ٥٧٣ من القانون المدنى فى شأن المفاضلة بين المستأجرين عند تعدهم دون مراعاة حكم الفقرة الأخيرة من المادة ١٢ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ومؤداها بطلان هذين العقدتين بطلانا مطلقا لتعارض محل الالتزام مع

نص قانونى متعلق بالنظام العام بما سترتب عليه من امتناع اجراء المناضلة بينهما وبين العقد المؤرخ ١ - ٨ - ١٩٤١ السابق مسدوره للمستأجرين الاصليين والذي انتقل صحيحا ونافذا للطاعن في تاريخ سابق برسو مزاد المقضى عليه في ٢٥ - ١٢ - ١٩٧١ بمقوماتها المادية والمعنوية . لما كان ذلك ، فان الحكم المطعون فيه اذ لم يلتزم هذا النظر يكون قد خالف القانون واخطا في تطبيقه . ( نقض ٢٩ - ١١ - ١٩٧٨ طعن ٣١٩ س ٣٨ ق ) .

**اجراء المناضلة بين المستأجرين . شرطه . ان تكون العقود صحيحة ونساقطة .**

٦٢ - وان شرعت المادة ١/٥٧٢ من القانون المدنى القاعدة العامة في المناضلة بين المستأجرين متى اجر ، وجر معين بنفسه او عن طريق نائب عنه عينا بذاتها عدة اجارات عن مدة بعينها او عن مدد متداخلة وجعلت الاولوية لمن سبق منهم في وضع يده على العين المؤجرة دون اعتسداد بسبق تاريخ الاجارة او اثبات تاريخها ، الا ان مجال تطبيقها لا يفتتح والتزام لا يقوم الا اذا كانت العقود مبرمة مع مستأجرين عديدين يعقود ايجار صحيحة ونافذة فاذا شاب ارادة المؤجر عند صدور أحد العقود منه أحد عيوب الارادة وتقرر بطلانه انعدمت الحكمة من ادخاله في نطاق المناضلة . ولما كان البين من الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه انه مهد لقضائه باطئنائه لاقوال شاهد المطعون عليه الثانى الذى قرر ان محافظة الجيزة التى يمثلها المطعون عليه الثالث استدعت الاالك - المطعون عليه الاول - وطلبت منه المدول عن عقد الايجار الصادر منه للمطعون عليه الثانى وتحرر عقد جديد للطاعنة ، وانه رضى في البداية ثم اذعن تحت تاثير الاكراه الواقع عليه واضطر الى التوقيع على محضر عملية القرعة لصالح الطاعنة بما يفيد انه انتهى الى ان ارادة المؤجر عند ابرامه التعاقد الصادر الى الطاعنة كانت محيبة ، وكان حسبه ذلك لاطراح سريان هذا العقد دون ما حاجة الى المناضلة بينه وبين العقد الصادر من ذات المؤجر الى المطعون عليه الثانى . ( نقض ٤ - ٥ - ١٩٧٧ طعن ٢٠٦ س ٤٣ ق ) .

**الدعوى غير المباشرة . نطاقها . للمستأجر طلب ابطال عقد مستأجر اخر .**

٦٣ - النص في الفقرة الاولى من المادة ٢٣٥ من القانون المدنى على

أن « لكل دائن ولو لم يكن حقه مستحق الاداء أن يستعمل باسم مدينة جميع حقوق هذا الدين ، الا ما كان منها متصلا بشخصه خاصة او غير قابل للحجز ..... » .

يدل على أن نطق الدعوى غير المباشرة لا يشمل الحقوق التي يؤدي استعمال الدائن لها الى المساس بما يجب أن يبقى للمدين من حرية في تصريب شئونه ، فيجوز للدائن أن يرفع دعوى بإبطال عقد كان مدينه طرفا فيه لعبوب شاب رضاه ، ولا يعتبر بذلك من قبيل الحقوق المتصلة بشخص المدين فيجوز من ثم استعمالها باسمه ، ولما كان الثابت من مدونات الحكم الابتدائي أن المظنون عليه الثاني أسس دعواه عند طلب الحكم بتسليمه العين المؤجرة وتبكيته من الانتفاع بها على بطلان عقد الإيجار الصادر للطائفة والذي تضمنه محضر القرعة التي أجريت في محافظة الجيزة ، وكان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المظنون فيه بعد استعراضه توافر مسائر شروط الدعوى غير المباشرة انتهى الى أن المظنون عليه الثاني يحق له الطعن على عقد الإيجار الصادر من المؤجر له الى الطائفة لصدوره نتيجة اكراه لا يمس اجراء عملية القرعة فانه يكون قد أصاب صحيح القاتون ، ولا يحميه ما وقع فيه من تقارير قانونية خاطئة لا تؤثر في جوهر قضائه . ( نقض ٤ - ٥ - ١٩٧٧ طين ٢٠٦ من ٤٢ ق ) .

**شرط الأفضلية بلسبقية وضع اليد أو التسجيل عند تراحم المستأجرين هو انتفاء الغش والتفليس .**

٦٤ - أن ما قصده المادة ٣٦٥ من القانون المدني القديم في حالة تراحم المستأجرين من الاسبقية بوضع اليد أو التسجيل أن يكونا غير مشوبين بالغش والتفليس الذي يمنع واضح اليد من التحدي بلسبقية وضع يده كما يمنع المسجل سند ايجاره من التمسك بتسجيله وهذا هو ما تنهيه المشرع في المادة ٥٧٣ من القانون المدني الجديد . واذا فتمت كان الحكم قد أقيم على أن وضع يد المستأجر على العين المؤجرة في مدة المتنازع عليها وكذلك تسجيله للمخالصة التي يرتكن اليها قد شابهما الغش والتفليس المتعلقان من تزجيح مقدمه على عقد المستأجر الاخر المتنازع معه للدالة السابقة التي اوردتها في حدود سلطته الموضوعية ، فان النemy عليه بمخالفة

الفلتون يكون على غير أساس . ( نقض ٢٧ - ١ - ١٩٥٥ طعن ١٨١  
س ٢١ ق ) .

#### الاكراه المبطّل لمقد الإيجار :

الاكراه المبطّل للرضا . تحققه التهديد المتصادق بخطر جسيم محقق  
بالنفس أو المال أو باستعمال وسائل لا قبل له باحتمالها أو التخلّص منها  
ويؤدى الى قبول المتعاقد ما لا يقبله اختياراً . مثال .

٦٥ - الاكراه المبطّل للرضا يتحقق - وعلى ما جرى به قضاء محكمة  
النقض بتهديد المتعاقد المكره بخطر جسيم محقق بنفسه أو بماله أو باستعمال  
وسائل ضغط أخرى لا قبل له باحتمالها أو التخلّص منها ، ويكون من نتيجة  
ذلك حصول رهبة تحمله على الاقرار بقبول ما لم يكن ليقبله اختياراً . واذ كان  
الطاعن لم يخصص اختياراً عين النزاع لاستعمال هيئة الكهرباء دون مقائل  
وانما جاء وليد ضغطها عليه بانها أن توصل تيار الكهرباء لمقارّه الا بعد  
تنازله لها بغير مقابل عن الانتفاع بحجرة فيه تضع فيها الكابلات والمحولات  
المخصصة لاستعمالها ، وكانت هيئة الكهرباء هي التى تقسوم وحدها دون  
غيرها بتوصيل تيار الكهرباء للمقارّات ومنها عقار الطاعن فانه تحت ضغط  
تهنيده بحرمانه من توصيل تيار الكهرباء الى عقاره واعتقاداً منه أن خطراً  
جسيمياً وشيك الحلول به ويهدده من هذا الحرمان ، هو عجزه عن الانتفاع  
بعقاره الانتفاع المعتاد لمثل هذا العقار بغير اثاره بالكهرباء مما يجبره على  
قبول طلب الهيئة التى استغلت هذه الوسيلة للوصول الى غرض غير مشروع  
هو الانتفاع بالحجرة التى تضع فيها الكابلات والمحولات بغير مقابل . اذ كان  
ذلك فان الحكم المطعون فيه يكون مخالف للثابت بالأوراق وأسس قضاءه بنفى  
حصول الاكراه على الطاعن من استدلال غير سائغ . ( نقض ٢٥ - ١١ -  
١٩٨١ طعن ٩٦٤ س ٤٦ ق ) .

الثبات الحكم ان المطعون ضده اضطر - تحت تهديد الطاعن له بتنفيذ  
حكم الطرد من المين المؤجرة في الظروف المحيطة التى اوردها - الى التوقيع  
للطاعن على عقد يبيعه له الجبلى التى اقلها على المين المؤجرة بفن بفس ،  
والى الاتفاق على زيادة الاجرة . مؤداه . تحقق الاكراه بمعناه القانونى .  
لا خطأ ولا قصور .

٦٦ - متى كان الحكم المطعون فيه قد أثبت في حدود سلطته الموضوعية ، وفي أسباب سائفة حصلها من أوراق الدعوى وبلاستها أن المطعون ضده تحت ضغط تهديد الطاعن له بتنفيذ حكم الطرد - من المين المؤجبرة المستعملة بحرسه - في الظروف التي احاطت به ، واعتقادا منه بأن خطرا جسيما أصبح وشيك الطول يتهده به هذا الاجراء ، يشغل في حرمان التلاميذ من متابعة الدراسة واللقاء بالثالث المدرسة في عرض الطريق والتشهير بسمعته بين أقرانه - قد اضطر الى التوقيع للطاعن على عقد يبيحه له المباتى التي اقلها على المين المؤجبرة بشئ بخس يقل كثيرا عن قيمتها الحقيقية ، وإلى الاتفاق على زيادة اجرة المين . وان الطاعن بذلك قد استغل هذه الوسيلة للوصول الى غرض غير مشروع ، وهو ابتزاز ما يزيد على حقه ، وكان ما اثبتته الحكم على النحو المتقدم ذكره يتحقق به الاكراه بمعناه القانوني ، وفيه الرد الكافي على ما اثاره الطاعن من أن المطعون ضده لم يكن يتهده خطر جسيم حال ، فان النوى عليه بالخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبب يكون على غير اساس . ( نقض ٢٢ - ١ - ١٩٧٤ طمسن ٣٦٥ س ٣٨ ق ) .

### غش وتواطؤ الوكيل :

طلب المؤجر تحديد الاجرة القانونية للمين المؤجرة . اضافته طلب بطلان عقد الإيجار الصادر من وكيله لانه وليد غش وتواطؤ . اعتباره طلبا عارضا مكبلا للطلب الاصلى . اختصاص المحكمة الابتدائية بنظره ايا كانت قيمة العقد .

٦٧ - متى كان الواقع في الدعوى أن المطعون عليه الاول اقلها ابتداء بطلب تحديد اجرة شقق النزاع وفقا للقواعد المقررة في قانون ايجار الامكن باتيا اياها على أن الاجرة المتفق عليها في العقدين الصادرين للطاعنين من وكيله السابق لا تنفذ في حقه لانها وليدة غش وتواطؤ ، واصل الى طلباته القضاء ببطلان دينك العقدين ، وكان يتدرج ضمن الاختصاص الاستثنائي للمحكمة الابتدائية وفق احكام قوانين ايجار الامكن جميع المنازعات المتعلقة بتقدير الاجرة او تعديلها زيادة او نقصا ، وكان المطعون عليه الاول يستهدف بدعواه تحديد اجرة شقتى النزاع طبقا للقانون تبعا لمنازعته في الاجرة في العقدين اللذين ابرهما المطعون عليه الثالث خلال فترة وكالته ، فان الاختصاص

ينعقد استثناء للحكمة الابتدائية . لما كان ذلك وكان ما اضلته المطعون عليه الاول من بطلان عقدي الإيجار المشار اليهما يعد من قبيل الطلبات العارضة المترتبة على الطلب الاصلى في معنى المسادة ١٢٤ من قانون المرافعات ، اعتبارا بأنه لا يصار الى الاجرة القانونية في واقعة الدعوى الا اذا ثبت بطلان الاجرة المتفق عليها ، كما لا يمكن القول بتوانر البطلان الا اذا تبين ان الاجرة التماثلية تقل عن الاجرة القانونية ، وتخصص به الحكمة الابتدائية عملا بالفقرة الثالثة من المادة ٧ من ذات القانون مهما تكن قيمته أو نوعه، واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدفع بعدم الاختصاص فإن النعى عليه بالخطأ في تطبيق القانون يكون على غير أساس . ( نقض ١٧ - ٣ - ١٩٧٦ طعن ٥٩٨ س ٤١ ق ) .

**تصرف الوكيل بالتواطؤ مع الغير اضرارا بموكله . عدم انصراف اثره للموكل . مثال في ايجار ارض زراعية .**

٦٨ - لئن كان الاصل وفقا للمادة ١٠٥ من القانون المدني ان ما يبرمه الوكيل في حدود وكالته ينصرف الى الاصيل الا ان نيابة الوكيل عن الموكل تقف عند حد الفسخ ، فاذا تواطأ الوكيل مع الغير للاضرار بحق موكله ، فان التصرف على هذا النحو لا ينصرف اثره الى الموكل . واذ كان البين من الحكم الابتدائي الذي احال اليه الحكم المطعون فيه لاسبابه انه استخلص في حدود سلطته التقديرية من اقوال شهود المطعون عليه الاول ان عقدي الإيجار سند الطامن الاول صدرا في ظروف مريبة وفي غير مواعيد تجديد عقود ايجار الاراضي الزراعية ، وان الطامن الثاني لم يبرزها الا بعد ان دب الخلاف بينه وبين المطعون عليه الاول ، واتخذ من عدم اشارة الطامن الثاني في الانتذار الموجه منه الى هذين العقدين قرينة على اصطناعها وكانت هذه الاسباب سائغة ومؤدية الى النتيجة التي انتهت اليها الحكم من ان عقدي الإيجار قد حررا بطريق الفسخ والتواطؤ ، وكان الحكم اذ تحدث عن صورية عقدي الإيجار الصادرين الى الطامن الاول من شقيقته - الطامن الثاني - بوضفه وكيلا عن المطعون عليه الاول مستندا الى الفرائض التي استظهرها انها قصد الصورية التعليسية المبنية على الفسخ

والتواطؤ بين طرفي العقد اضرارا بالموكل ، فانه لا يكون قد خالف القانون .  
( نقض ٧ - ٤ - ١٩٧٦ طعن ٢٧٢ من ٤٢ ق ) .

#### الايجار بطريق الزايده :

تقديم عطاء يزيد على العطاء السابق عليه . ماهيته . ايجاب من صاحب هذا العطاء . اثره سقوط العطاء الاقل . لا يترتب عليه انعقاد العقد بين مقدم العطاء الاعلى وبين الداعي للزايده . لابد لانعقاد العقد من ان يصادفه قبول برسائه المزااد عليه من يملكه . المادة ٩٩ مئى .

٦٩ - انه وان كلن تقديم عطاء يزيد على العطاء السابق عليه يترتب عليه طبقا للمادة ٩٩ من القانون المئى سقوط العطاء الاقل الا انه لا يترتب عليه انعقاد العقد بين مقدم العطاء الاعلى وبين الداعي للزايده لان التقدم بالعطاء ولو كان يزيد على غيره من العطاءات ليس الا ايجابا من صاحب هذا العطاء فلا بد لانعقاد العقد من ان يصادفه قبول برسائه المزااد عليه من يملكه ، ولما كان هذا القبول لم يصدر من المطمون ضده وقام باخطار الطاعن برغضى عطائه ، فان مقدا ما لا يكون قد انعقد بينهما . ( نقض ١٢ - ٦ - ١٩٦٩ طعن ٥٦٩ من ٣٤ ق ) .

تكفل اللوائح وشروط قائمة التاجير بالمزاد ببيان كيفية تمام القبول وارساء المزااد . وجوب الرجوع اليها دون غيرها من احكام القانون المئى التى تعتبر من القواعد المكتبة فلا يلجا اليها الا عند عدم الاتفاق على قواعد خاصة .

٧٠ - متى كانت وزارة الاوقاف قد عرضت الاطيان محل النزاع لتاجيرها بطريق الزايده على مقتضى ما مقتضى به احكام القانون رقم ٣٦ لسنة ١٩٤٦ واللائحة الداخلية للوزارة والشروط الواردة بقائمة المزااد وكانت تلك الاحكام والشروط قد تكفلت ببيان متى وكيف يكون القبول من الوزارة ويتم ارساء المزااد فانه يجب الرجوع اليها فى كل ما يتعلق بذلك دون الاحكام العامة الواردة فى المواد ٨٩ و ٩٠ و ٩١ من القانون المئى اذ هذه الاحكام تعتبر من القواعد المكتبة فلا يلجا اليها الا عند عدم الاتفاق على قواعد خاصة .  
( نقض ٩ - ١ - ١٩٦٤ طعن ١١٢ من ٢٩ ق ) .

**افتتاح المزايمة ولو على أساس سعر معين لا يعتبر ايجابا . الإيجاب يكون من جانب المزايد بالتقدم بالعطاء . لا يتم القبول إلا بإرساء المزاى .**

٧١ - تنص المادة ٩٩ من القانون المذنى على أنه « لا يتم العقد فى المزايدات إلا برسو المزاى » ومفاد ذلك أن افتتاح المزايدة ولو على أساس سعر معين لا يعتبر ايجابا وإنما الإيجاب يكون من جانب المزايد بالتقدم بالعطاء ، أما القبول فلا يتم إلا بإرساء المزاى . (نقض ٩ - ١ - ١٩٦٤ طعن ١١٢ س ٢٩ ق ١) .

**عرض شخصى ناجم اطيانه بالمزاى وقبوله أحد المطاوعات وجزء من القاتين القضى مع القاتنى على القائمة بالاحتفاظ بحقه فى قبول عطاء او رفضه لا يفيد تمام الإيجار .**

٧٢ - اذا عرضت فى المزاى أرض لتأجيرها على مقتضى شروط واردة بقائمة المزاى تتضمن أن لصاحب الأرض الخيار بلا قيد فى قبول أو رفض أى عطاء فإن تقديم العطاء ، ومجرد قبول المالك لجزء من القاتين النقضى ، وتحريره ايصالا عنه لم ينص فيه الا على أن صاحب العطاء ملتزم بدفع باقى القاتين فى أجل حدده بكتابة منه على القائمة ولم يشر فيه بشئ الى حقوق صاحب الأرض الواردة فى قائمة المزاى ، بل بالمكس أثر على القائمة فى يوم حصول المزاى الذى حرر فيه الايصال بأن المالك لا يزال يحتفظ بحقه فى قبول أو رفض العطاء كل ذلك لا يفيد تمام عقد الإيجار بين الطرفين ولا يمنع المالك من أن يستعمل حقه فى قبول العطاء أو عدم قبوله فى أى وقت شاء حتى بعد انصراف صاحبه . فإذا هو فعل ذلك فى نفس اليوم فقبل عطاء آخر بأجرة أكثر وحرر بالنقل عقد الإيجار بعد أن دون هذا العطاء الاخر فى القائمة قبل انتقال المزاى كان هذا هو العقد التام اللازم . (نقض ١٥ - ١٢ - ١٩٢٨ طعن ٤٣ س ٨ ق ١) .

**عدم جواز مؤاخذة المستأجر بشروط عقد الإيجار الذى لم يوقعه بحجة توقيمه على قائمة المزاى القصوى فيها على قبوله شروط عقد الإيجار فى حالة تمسكه بأن هذا العقد ليس هو الذى كان مرافقا لقائمة المزاى .**

٧٣ - اذا استند المؤجر فى دعواه الى شرط ورد فى عقد إيجار لم



يوقعه المستأجر واحتج لذلك بأن قائمة مزاد التأجير التي وقعها المستأجر تنص على أن توقيعها يفيد الرضا بشروط عقد الإيجار المرافق لها ، وكان من دفاع المستأجر أن المدعى لم يقدم دليلا على أن عقد الإيجار الذي يستند اليه هو بذاته العقد الذي كان مرافقا لقائمة المزاد وقضت المحكمة للمدعى بطلباته مستندة الى شروط عقد الإيجار المقدم منه دون أن تبين كيف حصلت ان هذا العقد هو بذاته العقد الثرى كان مرافقا لقائمة المزاد بحيث لم يكن في قولها ما ينهض ردا على دفاع المدعى عليه ، فإن حكما يكون قاصر التسيب بمعيها نقضه . ( نقض ١٠ - ٤ - ١٩٤٧ طعن ١٦ س ١٦ ق ) .

#### نطاق الترخيص للمالك بتأجير مسكنة خالية لفترة مؤقتة :

ما استحدثه القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في المادة ٤/٣٩ منه من الترخيص للمالك في أن يؤجر مسكنه خاليا او مفروشا لمدة موقوتة بفترة اقلتة المؤقتة بالخارج يكون له من بعدها اخلاء المستأجر منه وفقا لشروط وأوضاع معينة وأي كانت مدة الإيجار المتفق عليها ، تبد جاء على خلاف الأصل المقرر في جميع قوانين الإيجار الاستثنائية المتعلقة وهو الامتداد القانوني لاجارة الاماكن خالية والذي تنظمه قاعدة أمن متعلقة بالنظام العام باعتباره الركيزة الأساسية التي تكل حماية المستأجر ، ومن ثم يتمين اعمال هذا النص المستحدث في نطاق الغاية التي استهدفها المشرع وهي التيسير على الملاك الى جانب مراعاة صالح المستأجرين بتوفير مزيد من فرص السكنى امامهم ولو كانت لحد مؤقتة بما لازمه سريان النص بآثار مباشرة على وقائع التأجير التي تجد بعد العمل به حتى لا يمس قاعدة الامتداد القانوني لاجارة الاماكن الخالية المتعلقة بالنظام العام ( نقض ٢٥ - ٣ - ١٩٨٢ الطعن ٢٩٥ ، ٣١١ س ٥١ ق ) .

#### المساواة بين المصري والفلسطيني في التوظيف لا تمتد الى أحكام الإيجار :

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النص في الفترة الثانية من المادة ٢٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على أن « وللمستأجر من مواطني جمهورية مصر العربية في حالة اقامته بالخارج بصفة مؤقتة أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا أو غير

مفروضي « يدل على ان المشرع خول للمستأجر المصري المقيم بالخارج بصفة مؤقتة - دون الاجنبي - استثناء وللضرورة ان يؤجر المكان المؤجر له من الباطن مغروشا أو غير مفروضي ، لما كان ذلك وكله النص في المادة الاولى من القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ في شأن تعيين الفلسطينيين العرب في وظائف الدولة والمؤسسات العامة على انه « استثناء من حكم البند ( ٥ ) من المادة السادسة من القانون رقم ٢١٠ سنة ١٩٥١ بشأن نظام موظفي الدولة ، يجوز تعيين الفلسطينيين العرب في وظائف الدولة والمؤسسات العامة ويعاملون في شأن التوظيف معاملة رعايا الجمهورية العربية المتحدة » يدل على ما انصحت عنه المذكرة الايضاحية على ان المشرع استثنى الفلسطينيين العرب من شرط الجنسية المنصوص عليه في البند ( ١ ) من المادة ٦٠ من القانون رقم ٢١٠ سنة ١٩٥١ في شأن نظام موظفي الدولة بما يسمح بتعيينهم في وظائف الدولة والمؤسسات وعلى ان يعاملوا في شأن التوظيف معاملة رعايا جمهورية مصر العربية ، وذلك ايلافا من جمهورية مصر العربية بتقديم كل عون للفلسطينيين العرب الذين سلبت قوى الغنى ، والاستعمار وطنهم العربي حتى يتمكنوا من الحياة في عيشة كريمة ، وكان النص سالف للذكر نص استثنائي من للقواعد العامة التي تحكم نظام موظفي الدولة والمؤسسات العامة ويلزم اعمال نطاقه في حدود الهدف الذي ابتغاه المشرع من وضعة وهو معاملة الفلسطينيين العرب معاملة المصريين في شؤون التوظيف فقط ، ومن ثم فلا يقاس عليه ولا تمتد حقوق الفلسطينيين العرب الى حقوق المصريين الاخرى التي لم تشملها النصوص صراحة ، وكان قانون ايجار الاماكن من القوانين الاستثنائية المؤقتة التي وردت على خلاف الاحكام العامة المقررة في عقد الايجار مما يتعين معه عدم التوسع في تفسيرها شأنها في ذلك شأن كل تشريع استثنائي ، فان الفلسطينيين العرب الذين يستأجرون مساكن في مصر لا يستفيدون من حكم المادة ٢/٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، ايا كانت الحقوق التي منحها لهم قوانين اخرى اجازت لهم حق تلك المعاملات في مصر اذ ان هذا النص قاصر على المصريين فقط دون سواهم ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى هذه النتيجة الصحيحة فان التمس عليه بالخطا في تطبيق القانون يكون على غير اساس . ( تكفي ١٨ - ٦١ - ١٩٨٢ طعن ٥٤٠ س ٢٨ ق ١ )

### عدم خضوع المبعوث الدبلوماسي للقضاء الإقليمي في منازعاته التجارية :

استقرت قواعد القانون الدولي في العرف الدولي على إعفاء المبعوثين الدبلوماسيين ومنهم المستشارين - من الخضوع للقضاء الإقليمي للدولة المستدئين لديها في المسائل المدنية مطلقا عدا المنازعات المتعلقة بنشاط المبعوث المعنى أو التجاري أو بأحواله التجارية في الدولة المودع اليها وكان الثابت من مستندات الطاعن ومن بينها قائمة المبعوثين الدبلوماسيين وبطانة شخصية له صادرين من وزارة الخارجية المصرية أنه عين من قبل دولته مستشارا ثقافيا بسفارتها بالقاهرة وكانت اجابة المسكن تخرج عن الحالات المستثناة من الإعفاء فان ذلك يكفى لإثبات تمتعه بالحصانة (نقض ٢٥ - ٢ - ١٩٨٢. الطعن رقم ٢٩٥ ، ٣١١ س ٥١ ق) .

### اعلان .تنازل الدبلوماسي عن حصانته ولو ضمنا بجيز اعلانه بغير الطريق الدبلوماسي :

لئن كانت الحصانة الدبلوماسية التي يتمتع بها المبعوث الدبلوماسي مقرر أصلا لصالح دولته لا لصالحه الشخصي فلا يملك - كاصل - التنازل عنها والخضوع للقضاء الوطني الا بموافقة دولته اذا كانت قوانينها تبيح له ذلك ، الا اذا تنازل المبعوث الدبلوماسي بالفعل عن تلك الحصانة صراحة أو امكن استخلاص ذلك ضمنا من الظروف دون لبس أو إبهام - فانه يكتسب الاعتقاد بهذا التنازل بالنسبة للتصرف الذي تم بسلطانه وبما قد يقول اليه امر المنازعة فيه ، متى تم التنازل في تاريخ لاحق لتمتع المبعوث بالحجانية ، اى بعد اعتقاده في الدولة المودع اليها ، باغتياز ان الاصل لا يصدر هذا التنازل الا موافقا لقانون دولته او في القليل باذن منها فتكون ارادة المبعوث المعلنه في هذا الشأن قد توافقت وارادة دولته ، اذ لا يتصور ان يخالف تشريعاتها فيما يمس سيادتها وهو مؤدع منها ومثلها في دولة اخرى واذا كان مؤدى ما تقدم انتفاء الحصانة عن المبعوث بصدد التصرف الذي تم بسلطانه التنازل فان لازم ذلك خضوعه للقضاء الوطني في الدولة المودع لديها وجواز اعلانه ولو بغير الطريق الدبلوماسي ، باعتبار أن وجوب التزام طريق معين في الاعلان تابع من تمتعه بالحجانية وقد تنازل عنها . (نقض ٢٥ - ٣ - ٨٢ الطعن رقم ٢٩٥ ، ٣١١ س ٥١ ق) .

## الفصل الثاني

### اثبات الإيجار

#### الفرع الأول : الإيجار الخاضع للقانون المدني

##### اثبات الإيجار :

أولاً : المقد الخاضع للقانون المدني : يكون اثبات ومعا للقواعد العامة فيثبت بالبينة والتراكن فيما لا يجاوز عشرين جنيتها ، والقيمة الممول عليها هي مجموع الاجرة طوال مدة الإيجار فان جاوز نصاب البينة تمين اثباته بالكتابة ويبدأ ثبوت بالكتابة معززاً بالبينة أو بالتراكن وبالاترار وبالبينين فإذا كان العقد بين تاجر وغير تاجر فلاخير اثباته بالبينة أو بالتراكن أياً ما كانت قيمته بينما يلتزم التاجر بالقواعد العامة في الإثبات وتسمى عليه : وأند التأخير بالمسعر التجارى وإذا تعدد المستأجرون التجار كانوا منفصلين .

فان كان مجموع الاجرة يزيد على عشرين جنيتها أو كان عقد الإيجار غير محدد القيمة بان كانت مدته غير معينة ولو كانت الاجرة عن كل فترة لا تزيد على عشرين جنيتها فلا يجوز الإثبات الا بالكتابة أو يبدأ بثبوت بالكتابة معززاً بالبينة أو بالتراكن إذا وجد سند كتابي ولكنه فقد بقوة قاهرة أو وجد مانع أبى كما يجوز الإثبات بالاترار أو بالبينين ويرى قيس أنه إذا لم تحدد المدة وكانت الاجرة تدفع عن كل شهر فتكون قيمة المقد هي اجرة الشهر فقط حتى لو امدد العقد بعد ذلك .

على أنه بالنسبة لمعقود الإيجار السارية قبل نفاذ قانون الإثبات رقم

٢٥ لسنة ١٩٦٨ في ١٢/١/١٩٦٨ غطى في شئها من قضية الإثبات .

المادة ٤٠٠ مكنى فيكون نصاب البينة عشرة جنيهات .

### تجديد العقد :

استخلاص المحكمة من مناقشة المستأجر أن تحت يده وصولا بدفع مبلغ للمؤجر من إيجار السنة التالية ومن امتناعه عن تقديم هذا الوصول ما يجعل واقعة تجديد العقد قريبة الاحتمال وجواز اثباتها بالبينة لا يعتبر تجزئة للأقوال .

٧٨ - إذ كانت المحكمة قد استخلصت من مناقشة المستأجر بالجلسة من أنه منع للمؤجر مبلغا من إيجار السنة التالية بالإضافة إلى الغرائن الأخرى التي أوردتها أن تحت يد المستأجر وصولا بهذا المبلغ وإن في امتناعه عن تقديمه يجعل واقعة تجديد عقد الإيجار المدعى بها قريبة الاحتمال مما يجوز معه اثباتها بكافة الطرق القانونية بما فيها القرائن ، فإن هذا الذي ذهبت إليه المحكمة وأثبتت عليه قضاءها لا يعتبر تجزئة للاعتراف ومن ثم لا تكون قد أخطأت في القانون . (نقض ١٦ - ١٢ - ١٩٥٤ طعن ٢٨٥ س ٢١ ق) .

### أثبت التنبية بالإخلال :

التنبية بالإخلال . تصرف قانوني من جانب واحد . خضوعه في الإثبات للقواعد العامة .

٧٩ - إذا كان التنبية بالإخلال هو تعبير عن إرادة أحد طرفي العقد في إنهاء الإيجار ، فإنه يعتبر بذلك تصرفا قانونيا من جانب واحد ، يخضع في اثباته للقواعد العامة ، فإذا كانت تيبة الإيجار تجاوز عشرة جنيهات وجب إثبات التنبية بالكتابة أو ما يقوم مقامها إلا إذا اتفق الطرفان على خلاف ذلك . (نقض ٢٤ - ٤ - ١٩٧٢ طعن ١٥٧ س ٣٨ ق) .

استخلاص محكمة الاستئناف عدم حصول تنازل ضمني عن الدفع بعدم جواز الإثبات بالبينة . قضائها بعدم جواز إثبات التنبية بالإخلال بالبينة خلافا لما ذهبت إليه محكمة أول درجة . التمس عليها بعدم الأخذ بأقوال شاهد سمعته محكمة أول درجة . لا محل له .

٨٠ - إذ كان الحكم المطعون فيه قد استخلص في حدود سلطته الموضوعية استخلاصا سائفا من وقائع الدعوى ومستنداتها عدم حصول تنازل ضمني من المطعون عليه عن الدفع بعدم جواز الإثبات بغير الكتابة ، وكانت محكمة الاستئناف قد قضت بعدم جواز إثبات التنبية بشهادة الشهود

باعتباره تصرفا قانونيا تزيد قيمة الايجار الصادر بشأنه هذا التنبيه على عشرة جنيهات ، وذلك خلافا لما ذهبت اليه ، محكمة أول درجة ، ورتب الحكم المطعون فيه على ذلك قضاءه باعتبار عقد الايجار قائما ، ناهى لا يسوغ التمس على الحكم بعدم اخذه بالقوال شاهد استمعت اليه محكمة أول درجة نفذا للحكم الصادر منها بلحالة الدعوى الى التحقق والذي الغته محكمة الاستئناف . ( نقض ٢٤ - ٤ - ١٩٧٣ طعن ١٥٧ س ٢٨ ق ) .

### ثانيا : اثبات العقد الخاضع لقانون ايجار الامكن :

(١) بالنسبة للإجراءات التي أبرمت قبل سريان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أى قبل ١٨/٨/١٩٦٩ فإن لم توجد عقود مكتوبة أو تعذر الحصول عليها ، جاز اثبات التعاقد وشروطه والجرة المتفق عليها والتكاليف الإضافية بجميع طرق الإثبات مهما كانت قيمة النزاع ، وذلك عملا بالمادة ٥ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وذلك بالنسبة للمؤجر والمستأجر على حد سواء .

(٢) بالنسبة للمعقود التي أبرمت وقت سريان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى ١٨/٨/١٩٦٩ فوفقا للمادة ١٦ منه يجب على المؤجر أن يحرر عقد ايجار للمستأجر ، ولا يجوز للمؤجر أن يثبت التعاقد أو شروطه أو الاجرة مهما كانت قيمته أى حتى لو قل عن عشرين جنيها الا بالكتابة أو ما يقوم مقامها كالإقرار أو اليمين ، ما لم يكن العقد نقد بسبب اجنبى كسرقة أو حريق فحينئذ يجوز له اثباته بكافة الطرق .

ومضى قام المؤجر بتحرير عقد ايجار ، فإن المستأجر لا يجوز له اثبات ما يخالفه الا بالكتابة طالما ان شروطه ليست فيها ما يخالف النظام العام الا اذا وجد مبدا ثبوت بالكتابة أو مائع أدبى أو نقد المعقد بسرقة أو حريق كسبب اجنبى أما ان لم يتقدم المؤجر بصورة المعقد المكتوبة والموقع عليها من المستأجر ، وادعى الآخر ان المؤجر لم يحرر عقد ايجار ، ففى هذه الحالة يكون للمستأجر اثبات التعاقد بكافة طرق الإثبات القانونية بما فى ذلك البيئة ولكن لا يجوز له أن يوجه اليمين الحاسمة الى المؤجر ، ذلك أن قانون ايجار الامكن يؤم واقعة عدم تحرير المؤجر لمعقد الايجار ، وتوجيه اليمين الحاسمة الى متهم على واقعة تعد جريمة غير جائز لما ينطوى على

ذلك من اكراه . ومتى خضع العقد لقانون ايجار الامكن فلا يجوز للمؤجر اتيانه الا بالكتابة فيخرج من هذا التيد العقد الخاضع للقانون المدني فيخضع للقواعد العامة في الاثبات .

(٢) اما المقود التي ليرت وقت سريان القانون الجديد رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في ١٩/٩/١٩٧٧ فتخضع في اثباتها لذات القواعد الموضحة في البند السابق اذ ان نص المادة ٢٤ منه مطابقة لنص المادة ١٦ من القانون ٥٤ لسنة ١٩٦٩ ، ويراعى أن الكتابة هنا لازمة للاثبات وليس للانقضاء .

لئن كان المشرع قد لجأ في المادة ٢٤ / ٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — المقابلة للمادة ١٦ / ٢ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — للمستأجر اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الاثبات ، الا أن مجال ذلك ألا يكون هناك عقد مكتوب لو أن تطوى شروط التعاقد المكتوب على تحليل على القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام وأن يتسكك المستأجر بذلك بطلب صريح جائز . (نقض ٨ - ٤ - ١٩٨٢ طعن ١٧٧١ س ٥٠ ق) .

#### دعوى المؤجر بالافساد ودعوى المستأجر بثبوت العلاقة الإيجارية .

البيان من مدونات حكم محكمة الدرجة الاولى والحكم المطعون فيه .  
ان الطاعنين اقاموا الدعوى رقم ... بحثن كلى ديباط بطلب الحكم بطرد المطعون ضده من الشقة والمصل موضوع الدعوى والتسليم في كل ما اقام الاخير دعوى ضد الطاعنين بطلب الحكم بثبوت العلاقة الإيجارية عن ذات الشقة والمصل وبالزامهم بتحرير عقد ايجار عنهما بالاجرة القانونية من ... وكانت دعوى ثبوت العلاقة الإيجارية هي الوجه الاخر لدعوى الطرد لانتفاء قيامه بتلك العلاقة والتضاء يلجأ الطالبين يترتب عليه حتما رفض الطلب الاخر كله اوبعضه ، واذا قضى الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعنين الاصلية ورفض في الاسباب بثبوت العلاقة الإيجارية ثم قضى قبل الفصل في موضوع الدعوى الفرعية بنقض خبير لتحديد الاجرة القانونية للشقة والمصل توطئة للحكم في هذه الدعوى على اسس ما تسفر عنه بقيمة هذا التحديد باعتبار الاجرة وفقاً من اركان عقد الإيجار ، فان الحكم لا يكون قد انتهى الخصومة كلها وهي بهذه المثابة لا يعتبر من احكام الالزام القابلة للتنفيذ

الجبرى، كما أنه ليس من بين ياتى الأحكام التي استثنائها المشرع على سبيل  
الحصر في المادة ٢١٢ برافعات وأجاز الطعن فيها على استقلال ويكون  
الطعن فيه بطريق النقض غير جائز . ( نقض ٢٤ - ٢ - ١٩٨٣ طعن ٦٠٧  
س ٤٨ ق )

**تفصيل الشرط المضاف بخط اليد أو بالآلة الكاتبة على الشرط المطبوع  
بنموذج المقعد :**

إذا استعمل المتعاقدان نموذجاً مطبوعاً للمعد وأضاف إليه - بخط اليد  
أو بآلة وسيلة أخرى - شروطاً تتعارض مع الشروط المطبوعة وجب تخطيب  
الشروط المضافة باعتبارها تعتبر تعديلاً واضحاً عن إرادة المتعاقدين .  
( نقض ٣١ - ١ - ١٩٨٣ طعن ٤٨٨٢٢ ق ٢ )

**إخفاء البيع لمعد أيجار :**

**التحليل على أحكام الإيجار بستره في صورة بيع للمستاجر ، المستاجر  
اثبت حقيقة العلاقة بكافة الطرق .**

٨١ - لما كان المقرر ونفاً للقواعد العامة في الإثبات وما نصت عليه  
المادتان ٦٠ و ٦١ من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ أنه لا يجوز الإثبات  
بشهادة الشهود فيما يجب اثباته بالكتابة ما لم يوجد نص أو اتفاق يقضى  
بغير ذلك . ويقصد بما يجب اثباته بالكتابة التصرف غير محدد القيمة أو  
الذي تزيد قيمته على ٢٠ جنيهاً وكذلك ما يخالف أو يجاوز ما اشتمل عليه  
دليل كتابي . وكان المقرر بنص المادة ١٦ من قانون أيجار الامكن رقم ٥٢  
لسنة ١٩٦٩ أنه « اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون تبرم عقود الإيجار  
كتابة ويلزم المؤجر عند تاجر أى مبنى أو وحدة أن يثبت في عقد الإيجار ...  
ويجوز للمستاجر عند المخالفة إثبات واقعة التاجر وجميع شروط المقعد  
بكافة طرق الإثبات .. » مما مؤداه أن المشرع قد أجاز للمستاجر في هذه  
الحالة واستثناء من قواعد الإثبات سالفة الذكر - أن يثبت واقعة التاجر  
وجميع شروط المقعد بكافة طرق الإثبات سواء أكانت الكتابة غير موجودة  
أصلاً أو وجدت ويراد اثبات ما يخالفها أو يجاوزها . وغاية المشرع من هذا  
الحكم المستحدث في قانون أيجار الامكن - حسبما يبين من مناقشة هذا  
النص في مجلس الأمة - هو الحد من صور التلاعب على أحكامه سواء



بامتناع المؤجر عن تحرير عقد ايجار للمستأجر أو اخذاه وسيلة لأخفاء امر غير مشروع ولذلك رخص للمستأجر عند مخالفة ذلك النص اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة الطرق . لما كان ذلك وكان الثابت بدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن قد تسك بطلب احوالة الدعوى الى التحقيق لاثبات حقيقة العلاقة الايجارية القائمة بينه وبين المطعون عليه عن شقة النزاع وصورية عقد التملك المحرر له عنها على خلاف الحقيقة فان طلبه يكون متفقاً وصحيح القانون بما يجيز قبوله واذا رفض الحكم المطعون فيه هذا الطلب بمقولة عدم توافر الأدلة والقرائن على وجود الاحتيال أو قيام مبدأ ثبوته بالتكاثرة للعلاقة الايجارية فانه يكون قد خالف القانون واخطأ في تطبيقه وحجب نفسه بالتألي عن تحقيق دفاع جوهرى للطاعن كان من شأنه لو صح تغيير وجه الرأى فى الدعوى . هذا الى أن ما سألته الحكم المطعون فيه بتزيير لقضائه السالف برفض طلب الاحالة الى التحقيق مشوب بالفساد فى الاستدلال والقصور فى التسبيب . ( نقض ٢٧ - ١٢ - ١٩٨٠ طعن ١٧٣٢ س ٤٩ ق ) .

### صورية الاجرة :

التسك بصورية الاجرة المبينة بعقود الايجار صورية تدليسية بناها التحايل على القانون للتوصل الى اقتضاء اجرة أكثر من الاجرة القانونية . جواز اثبات ذلك بين المتعاقدين بطرق الاثبات كافة .

٨٥ - اذا كان المطون عليهم قد تسكوا بصورية الاجرة المبينة بعقود الايجار المبرمة بينهم وبين الطاعنين صورية تدليسية بناها الغش والتحايل على القانون للتوصل الى اقتضاء اجرة أكثر من الاجرة القانونية ، فانه يجوز اثبات هذه الصورية بين المتعاقدين بطرق الاثبات كافة بما فيها البينة والقرائن . ( نقض ٣١ - ١ - ١٩٧٤ طعن ١١٢ س ٣٨ ق ) .

### التحايل على زيادة الاجرة :

تحديد اجرة المساكن من مسائل النظام العام . التحايل على زيادة هذه الاجرة . جواز اثباته بكافة الطرق .

٨٦ - تحديد اجرة المساكن هو من مسائل النظام العام التى نص المشرع على تأثيم مخالفة القواعد الواردة بشأنها ، والتحايل على زيادة

هذه الأجرة يجوز اثباته بكافة طرق الاثبات بما في ذلك البينة والقوانين .  
( نقض ١٥ - ٢ - ١٩٧٣ طمن ٢٦٢ س ٢٧ ق ) .

#### الغلط في تحديد الأجرة :

تفسر المقد . وجوب اعمال الظاهر الثابت به الا ان يثبت ما يدعى  
الى المدول عنه . الادعاء بوقوع غلط في تحديد الأجرة المكتبة بمقد الإيجار .  
شروط اثباته .

٨٧ - يجب في تفسير المقد اعمال الظاهر الثابت به ، ولا يجوز  
المدول عنه الا اذا ثبت ما يدعى الى هذا المدول ، واذا كان ادعاء للمطعون  
عليه وقوع الغلط في تحديد الأجرة المثبتة بمقد الإيجار بأعماله التخفيض  
الوارد بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ يستلزم وعلى ما نصت عليه المادة  
١٢٠ من القانون المدني - ان يثبت اما ان المتعاقد الآخر اشترك معه في  
الغلط او كان يعلم به او كان من السهل عليه ان يشته ، وكفت للرائن التي  
سالتها الحكم المطعون فيه لا تؤدي الى ذلك ، فانه اذ تنفى بتحديد أسلوب  
الأجرة على خلاف ما ورد صريحا بالمعقد يكون قد خالف القانون واخطأ  
في تطبيقه . ( نقض ٢١ - ٦ - ١٩٧٣ طمن ١٠٦ س ٣٨ ق ) .

#### الإجرة الاتفاقية لأجراء التخفيض :

التصل في النزاع الدائر حول اثبات حقيقة الأجرة الاتفاقية قبل اعمال  
التخفيض القانوني عليها . فصل في نزاع خارج عن نطاق تطبيق قوانين  
الإيجارات . الدعوى بتحديد الأجرة في العقود المبنية قانونا . غير مقصورة  
القيمة .

٨٨ - متى كان النزاع الذي ثار بين الطرفين امام محكمة الموضوع .  
وفصلت فيه المحكمة كلن يدور حول اثبات حقيقة الأجرة الاتفاقية قبل اعمال  
التخفيض عليها وهو نزاع يتعلق بواقعة تخرج عن دائرة تطبيق احكام قوانين  
الإيجارات تنطبق عليها القواعد العامة ، واذا كانت الدعوى بتحديد الأجرة  
في العقود التي يسرى عليها الامتداد بمقتضى القوانين مسالفة الفكر تعتبر -  
وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - غير مقصورة القيمة ، فان الحكم  
المطعون فيه اذ أخذ بهذا النظر لا يكون قد خالف القانون أو اخطأ في تطبيقه  
( نقض ٢١ - ٦ - ١٩٧٣ طمن ١٠٦ س ٣٨ ق ) .

## ثبوت الوفاء بالاجرة :

**الوفاء بالاجرة . عيب ثبوتيه . وقوعه على عاتق المستاجر .**

٨٩ - المقرر ان المستاجر هو المالك بتقديم الدليل على سدادده كامل الاجرة المستحقة في نخته ، ولا يسوغ طلب عيبه الاثبات . ( نفى ٢٨ - ٢ - ١٩٣١ طمن ٩١١ س ٤٨ ق ) .

**اعتراف المؤجر بتقضى اجرة شهر معين يعتبر جسداً لجوئاً بالكتابة  
على تقضى ايظهر المدة السابقة .**

٩٠ - اذا خالت المحكمة في حكمها « ان اعتراف أحد طرفي الخصومة باستلامه اجرة شهر معين هو اعتراف ضمني بسداد اجور المدة السابقة على هذا الشهر » فتولها هذا لا يقصد منه الا ان هذا الاعتراف هو مبداً ثبتت بالكتابة يقرب معه احتمال تسديد الاجرة عن المدة الماضية . فاذا هي ذكرت في ذات الحكم ظروفاً تميز هذا الاحتمال وتسيغ لها اعتبار قيام الدليل كاملاً على واقعة التسديد عن المدة الماضية كان حكمها صحيحاً لا عيب فيه . ( نفى ٢٥ - ٤ - ١٩٣٥ طمن ٥٥ س ٤ ق ) .

**صورته العقد قبل صدور قانون ايجار الامكن :**

**اعداد المستاجر صورة عقد الايجار الثابت كتابة .**

٨٢ - اذا كان المستاجر يطمئن في عقد الايجار بالصورية والمؤجر يدفع بعدم جواز الاثبات فلا يجوز للمحكمة - مادام الايجار ثابتاً بالكتابة ولا يوجد لدى المستاجر دليل كتابي على دعواه - ان تقضى بصورية العقد بناء على مجرد القرائن والا كان تضالها باطلاً لاستناده الى دليل غير جائز الاخذ به في الدعوى . ( نفى ١٨ - ٦ - ١٩٤٢ طمن ٦ س ١٢ ق ) .

## الفصل الثالث

### آثار عقد الإيجار

#### الفرع الأول : التزامات المؤجر

##### ١ - تسليم العين المؤجرة :

الحكم بتمكين الطاعن من شقة النزاع قبل أحد مالكي العقار . لا حجية له قبل المالك الآخر الذي لم يختصم في الدعوى . لا محل للتحدى بعدم قابلية الالتزام بالتقسيم .

٩١ - اذ كان سند الطاعن - المستأجر - فيها يدعيه من حقه في استلام الشقة محل النزاع هو الحكم الصادر في الدعوى المقامة منه ضد زوج الطعون عليها الاولى - أحد مالكي العقار - مما يؤداه وقوع الالتزام بالتسليم على عاتق هذا المحكوم عليه وحده ، وكانت الطعون عليها الاولى - المالكة الاخرى للعقار - غير مختصة في تلك الدعوى ، فان في هذا بذاته - وايا ما كانت المحكمة التي اصدرت الحكم - ما يكتفى لعدم جواز الاحتجاج على تلك الطعون عليها به ، مما لا تعتبر معه مدينة في هذا الالتزام ، لما كان ذلك ، فانه لا يكون في واقعة الدعوى تعدد في المدينين بتسليم الشقة محل النزاع ، مما لا يدع مجالاً للتحدى بعدم قابلية هذا الالتزام للتقسيم . ( نقض ١٧ - ٣ - ١٩٧٩ طعن ١٢٧٨ س ٤٨ ق ) .

تسليم العين المؤجرة للمستأجر . كيفية تحققه . مجرد الترخيص للمستأجر بالانتفاع مع وجود عائق يحول دونه ولو كان راجعاً الى فصل الغير لا يعتبر تسليماً . ضمان المؤجر بعد التسليم للقرض القانوني دون المساند .

٩٢ - يؤدى نصوص المواد ٥٦٤ ، ٥٦٦ ، ١/٤٣٥ من القانون المدني ، وعلى ما جرى به تضاء هذه المحكمة - ان تسليم العين المؤجرة يحصل بوضعها تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ، ولو لم يضع يده عليها بالفعل ما دام المؤجر قد اعلبه بذلك ، بمعنى

انه ليس يكفى مجرد تخلى المؤجر عن العين المؤجرة والترخيص للمستأجر بالانتفاع بها اذا وجد عائق يحول دونه ولا يتم التسليم بغير ازالته ، يستوى ان يكون العائق وليد تعرض ماذى او نتيجة تعرض قانونى ناشئا عن فعل المؤجر او أحد اتباعه ام راجعا الى فعل الغير ايا كان ، طالما حصل قبل حصول التسليم ، بخلاف ما اذا كُتلت العين تد سلبت للمستأجر فلا يضمن المؤجر عملا بالمادة ٥٧٥ من القانون المدنى الا التعرض المبني على سبب قانونى دون التعرض المادى . ( نقض ١٨ - ١ - ١٩٧٨ طعن ٤٨٥ مس ٤٣ ق ) .

**تعريض المؤجر عقد ايجار لمشتري الجنب من المستأجر الاصلى . رفض**  
**هذا الاخر اخلاء العين لقراع بينه وبين المشتري . اثره عدم اهتية المؤجر في**  
**مطالبته بالاجرة لعدم تنفيذه التزامه بتسليم العين المؤجرة .**

٩٣ - اذا كان الواقع فى الدعوى اخذا من مخونات الحكم الابتدائى والحكم المطعون فيه المؤيد له ان الطاعن لا يمارى فى ان المطعون عليه لم يتسلم العين المؤجرة ، وانما يذهب الى ان عدم انتفاعه بها مرده الى تعرض المستأجر السابق بسبب خلاف بينه وبين المطعون عليه على ثمن المحل التجارى الذى باعه اليه ، وانه صدر حكم فى الدعوى رقم . . . . . المقامة من المطعون عليه ضد الطاعن الذى قضى بالزام الاخر ان يمكن الاول من وضع يده والانتفاع بالعين المؤجرة ، وكان يتمين على المؤجر فى هذه الحالة ان يعمل على اخلاء العين المؤجرة من حيازة المستأجر السابق ولو برضع دعوى الاخلاء عليه اخذا بالتزامه رفع العوائق المادية قبل التسليم وكان الالتزام قد تلبد قبله بالحكم الصادر ضده بالتبكين ، وكان لا يغير من ذلك افتراض حصول اتفاق على بيع المحل التجارى من المستأجر السابق الى المطعون عليه ، طالما أبرم الطاعن عقد ايجار مع المطعون عليه يخضوله كافة حقوق المستأجر ومنها تسليم العين المؤجرة وتبكيته من الانتفاع بها ، لما كان ذلك وكان الحكم تد انتهى الى ان المطعون عليه غير ملزم بدفع الاجرة طالما لم يتمكن من الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب تعرض المستأجر السابق تعرضا حال دون امكان تنفيذ عقد الايجار وهو التزام واقع على عاتق الطاعن يترتب على الاخلال به لسقوط التزام المطعون عليه بدفع الاجرة

طوال مدة هذا الاخلال فانه يكون قد التزم صحيح القانون . ( نقض ١٨ - ١  
- ١٦٧٨ طعن ٤٨٥ س ٤٣ ق » .

**قرينة المادة ٢/٥٩١ مـنى . للمستأجر أن ينقضها بالدليل العكسي .**

٩٤ - متى أقام الحكم قضاء على القرينة القانونية المنصوص عليها في  
الفقرة الثانية من المادة ٥٩١ من القانون المدني والتي تفترض عند تسليم  
العين المؤجرة للمستأجر دون بيان أو صائفا أنها سلبت له في حالة حسنة  
حتى يقدم الدليل على العكس وكان الطاعن ( المستأجر ) لم يدع أمام محكمة  
الموضوع بأن التلف كان بالعين المؤجرة عندها تسلمها عند بدء الإيجار ولم يتم  
بإثبات ذلك ، فإن الحكم المطعون فيه لم يكن بحاجة الى إقامة الدليل على أن  
هذا التلف لم يكن موجودا بها وقت أن تسلمها المستأجر لان القانون قد أغناه  
عن ذلك بالقرينة القانونية سالفة الذكر والتي لم ينقضها المستأجر بالدليل  
العكسي . ( نقض ٢٣ - ٥ - ١٩٦٨ طعن ١٠٠ س ٣٣ ق ) .

**اخلال المأجر بالتزامه بالتسليم أغفال الحكم الرد على طلب المستأجر  
انتقاص الاجرة بقدر ما نقص من انتفاعه بالعين المؤجرة وقضاؤه بالتعويض  
عن الأضرار التي لحقت به بسبب اخلال المأجر بالتزامه . عدم إفصاح الحكم  
عما اذا كان قد راعى في تقدير التعويض مقابل ما نقص من الانتفاع بسبب  
هذا الاخلال . قصور .**

٩٥ - اخلال المأجر بالتزامه بالتسليم يترتب عليه قيام حق المستأجر  
في طلب مسخ العقد أو انتقاص الاجرة بتقدير ما نقص من الانتفاع مع  
التعويض في الحالتين ان كان له مقتضى ، ذلك أن الاجرة مقابل الانتفاع  
بالعين المؤجرة وملحقاتها . فلذا فوت المأجر الانتفاع على المستأجر بأهمائه  
القيام بما التزم به يكون من حق المستأجر ثانويا فوق طلب الفسخ والتعويض  
ان يدفع بعدم استحقاقه المأجر للاجرة كلها أو بعضها بالقدر الذي لم يستوف  
به منفعة العين المؤجرة ، فاذا كان الحكم المطعون فيه قد أغفل الرد على  
ما طلبه الطاعن المستأجر من انتقاص الاجرة بقدر ما نقص من انتفاعه بالعين  
المؤجرة وقضى بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به بسبب اخلال المأجر  
بالتزامه بتسليم ملكية الري الملحق بهذه العين على الوجه المتفق عليه في  
المعتمدون ان يفصح عما اذا كان قد راعى في تقدير التعويض مقابل ما نقص

من الانتفاع بسبب هذا الاختلال عنه يكون معيبا بالتصور . ( نقض ٢٣ - ٦  
- ١١٦٢ طعن ٢٨٣ من ٢٨ ق ٤ ) .

التسليم الصحيح يكون بتسليم العين المؤجرة جميعها وملحقاتها بحيث  
يمكن المستأجر من الانتفاع كاملا على الوجه الذي أجزت من أجله في الزمان  
والمكان الواجب التسليم فيها . عدم قيام المؤجر بما تمهد به من إصلاحات  
وبناء في العين المؤجرة قبل التسليم لا يعد تسليها صحيحا . للمستأجر في هذه  
الاحوال لطلب الفسخ أو انقاص الاجرة مع التعويض أن كان لفلك مقضى .

٩٦ - التسليم الصحيح للعين المؤجرة لا يكون الا بتسليم هذه العين  
جميعها وملحقاتها تسليها يمكن به المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعا  
كاملا دون حائل ويكون ذلك في الزمان والمكان الواجب أو المتفق عليهما  
فتسليم جزء من العين أو العين دون ملحقاتها - أو تسليم العين في حالة غير  
حسنة أو عدم قيام المؤجر بما تمهد به من إصلاحات أو تجهيزات أو بناء يفرضه  
في العين المؤجرة قبل التسليم أو مجرد التأخر في التسليم عن وقته . كل هذا  
لا يعد تسليها صحيحا ولا يمكن للمؤجر أن يجبر المستأجر على أن يجتزىء  
به عن التسليم الصحيح - وللمستأجر في جميع هذه الاحوال أن يطلب الفسخ  
أو انقاص الاجرة مع التعويضات اللازمة وفقا لحكم المادة ٥٦٥ من القانون  
الحديث . فإذا كان الظاهر من وقائع الدعوى ومستنداتها أن المؤجر لم يقدم  
بما يجب به في عقد الإيجار واشترط نفسه على نفسه الا يستحق شيئا من  
الاجرة المتفق عليها الا بعد التسليم الواق الكابل للجراج المؤجر ولكن الحكم  
قد قال ان الاشياء الناقصة بهذا الجراج تلفة دون أن يبين كيف تكون تلفة  
وهي تؤثر على الانتفاع ومنها عدم وجود أبواب ولا نوافذ ولا أدوات صحية  
ولا أدوات لطفاء الحريق ولا رخصة الإدارة فان الحكم يكون قاصر البينان  
قصورا يشوبه ويبيطله . ( نقض ٢١ - ٣ - ١٩٥٧ طعن ٢٢٩ من ٢٣ ق ) .

تؤاخر مصلحة المستأجر في طلب تسليم العين ولو كتلت مدة الاجارة  
قد انتهت .

٩٧ - انتهاء مدة الاجارة قبل تسليم العين المؤجرة للمستأجر لا يحول  
دون توافر مصلحته في طلب التنفيذ العيني ، ووجه تحقيق هذه المصلحة هو  
تقرير حق قانوني له حتى ولو استحال التنفيذ بالتسليم لانتهاء المدة وقت  
صدور الحكم لما يترتب على قبول هذا الطلب من إمكان رجوعه بالتعويض  
على المؤجر . ( نقض ٢٧ - ١ - ١٩٥٥ طعن ١٨١ من ٢١ ق ) .

**المؤجر تسلم من الخلل الذي يحدث بالعين بفعله او بفعل من قام بمقايمة في الفترة التي تبدأ بعد العقد وقبل التسليم لا قبل ذلك .**

٩٨ - العبرة في حكم المادة ٣٦٩ من القانون المدني ( القديم ) التي تنص على أن يسلم الشيء المؤجر بالحالة التي يكون عليها في الوقت المسمى لإبتداء انتفاع المستأجر به بما لم يحدث به خلل بعد عقد الايجار يفعل المؤجر او من قام مقامه - العبرة في حكم هذه المادة انها هي بما يحدث من خلل بالعين المؤجرة بفعل المؤجر او من قام مقامه في الفترة التي تبدأ بعد العقد وقبل تسليم العين المؤجرة لا قبل ذلك . ( نقض ٢٢ - ٢ - ١٩٥١ طمسن ١٣٣ س ١٩ ق ) .

#### **ملحقات العين المؤجرة :**

**غرف الخدم . اضافتها الى غرف الوحدة السكنية من عدمه . معياره .**  
**القرار التفسيري رقم ١ لسنة ١٩٦١ بتفسير احكام القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١**  
**مثال .**

٩٩ - النص في المادة الخامسة من القرار رقم ١ لسنة ١٩٦١ الصادر من اللجنة العليا لتفسير احكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ والتي تعتبر قرارها في هذا الشأن تفسيرا تشريعييا ملزما على أن « تعامل الغرف المخصصة للخدم بالبدرومات أو بأعلى المباني طبقا للوصف الوارد بدفاتر الحصر والتقدير » يدل على أن العبرة بالنسبة لغرفة الخدم بما وصفت به في دفتر الحصر والتقدير ، فان وصفت بأنها منافع وبالتالي لم تربط عليها ضريبة مستقلة عولمت على أساس هذا الوصف فلا تضاف الى عدد غرف الوحدة السكنية وان وصفت بأنها حجرة وربط عليها ضريبة مستقلة عولمت على أساس هذا الوصف واضيفت الى عدد غرف الوحدة السكنية . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى أن عين النزاع تشمل الشقة وغرفة الخدم وكان الثابت من الكشف الرسمي المستخرج من دفتر الحصر والتقدير عن الفترة من عام ١٩٦٠ الى عام ١٩٦٣ أي وقت العمل بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ والذي طرح على محكمة الموضوع والمقدم بطلب الطعن أن غرفة الخدم وصفت بأنها غرفة وربط عليها ضريبة ومن ثم تعين اضافتها الى عدد غرف الشقة ، واذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واقتصار على حساب عدد غرف الشقة دون غرفة الخدم ورض على ذلك عدم اخضاع عين النزاع للإعانة



من الضريبة العقارية ونفا للفقون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ يكون قد أخطأ في تطبيق القانون . (نقض ٢٣ - ١٢ - ١٩٨١ طعن ٨٩٤ س ٤٦ ق) .

**تحديد ملحقات المعين المؤجرة واستخلاص القسور من استعمال المستأجر المعين بطريقة تخالف شروط العقد . استقلال محكمة الموضوع بتقديره . مثال بشأن اقلية حظيرة الدواجن .**

١٠٠ - اذ كان تحديد ملحقات المعين المؤجرة حسبها يبين من نصوص الاتفاق وظروف التعاقد وطبيعة الاشياء والعمرن الجارى وكذلك استخلاص الضرر الذى يلحق بالمؤجر في حالة استعمال المستأجر المعين المؤجرة بطريقة تخالف شروط العقد من الامور التى تستقل محكمة الموضوع بتقديرها متى اقيمت قضاؤها على اسباب سائفة ، فان ما قرره الحكم المطعون فيه من ان اسفل السلم من توابع المعين المؤجرة ومن الفرائق التى لا غنى عنها للمستأجرين في استعمالهم الشقق المؤجرة لهم ، وما خلص اليه من ان اقامة الطامع لحظيرة الدواجن في هذا المكان وعلى النحو الثابت بتقرير الخبير ، مما يناق شروط عقد الايجار المعقولة ومن شأنه ان يلحق الضرر بالمؤجر لما ينبعث من مخلفاتها من روائح كريهة وما يتخلف عنها من قاذورات فان هذا الذى اورده الحكم يتفق وصحيح الفساقون . (نقض ٢٦ - ١٢ - ١٩٧٩ طعن ١٢ س ٤٩ ق) .

**ملحقات المعين المؤجرة . ماهيتها . استقلال محكمة الموضوع بتحديد الحكم باعتبار الحديقة من ملحقات المعين وان تخصيص اجرة لها لا يجعل لها كيانا مستقلا . سائق .**

١٠١ - مؤدى المواد ٤٣٢ ، ٥٦٤ ، ٥٦٦ من التنتين المدنى ان ملحقات المعين المؤجرة تشمل كل ما اعد لها بصفة دائمة لاستعمال المعين المؤجرة في الغرض المقصود منها او حتى يستكمل هذا الاستعمال ، طبقا لما تنص به طبيعة الاشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين ، وتحديد ما يعتبر من ملحقات المعين المؤجرة وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يختلف باختلاف الظروف ، وهو بهذه المثابة يترك لتقدير قاضى الموضوع استهداء بالمعايير السالفة ، باعتباره مسألة تتعلق بتقدير العقد ، ولا يخضع فيها لرقابة محكمة النقض متى كان استخلاصه سائفا لما كان ذلك وكان البين من

الحكم المظنون فيه أنه وهو بصدد تفسير عقد الإيجار سند الدعوى أن اتفاقا تم بين طرفيه على اعتبار أن سطح الحديقة المقابلة للعين المؤجرة الكائنة بالطابق الأرضي ملحق بها باعتباره لازما للتنوية والأضائة ، وأنها تعد بمثابة منفذ أو مطل لازم للاستعمال ، وأردف الحكم أن تخصيص قدر محدد من الاجرة للحديقة ليس من شأنه أن يجعل لها كيانا متميزا مستقلا عن الشقة طالما هي بطبيعتها من المنافع المخصصة لخدمتها ، وهو استخلاص سائغ لا انحراف فيه عن الحلول للتظاهر لمعبرة العقد ، فان النعى يكون على غير أسس . (نقض ٢٠ - ٦ - ١٩٧٦ طعن ٢٠٤ س ٤٥ ق) .

**العين المؤجرة . ثبوتها للملحقات التي لا تكفل منفعتها المقصودة من الإيجار إلا بها . عدم تحديد الملحقات في العقد . وجوب الرجوع الى طبيعة الاشياء وعلى ما جرى عليه العرف . جواز اثبات ذلك بكافة الطرق .**

١٠٢ - يؤدى نصوصى المواد ١٤٨ / ٢ ، ٥٦٤ ، ٥٦٦ ، ٤٣٢ من القانون المدني ان العين المؤجرة لا تقتصر على ما ورد ذكره في العقد بشأنها وإنما تشمل أيضا ما يكون من ملحقاتها التي لا تكفل منفعتها المقصودة من الإيجار إلا بها. وأنه إذا اتفق المتعاقدان على تحديد ملحقات العين المؤجرة تمين أعمال اتفاقهما فان لم يوجد اتفاق وجب الرجوع الى طبيعة الاشياء واتباع العرف دون التقيد في هذا الخصوص بوسيلة بعينها من وسائل الإثبات لأن هذه الأمور هي من قبيل الواقع المادى الذى يجوز اثباته بكافة الطرق ، ولما كان عقد الإيجار المورخ ... .. شأنه في ذلك شأن عقد الإيجار المورخ ... .. لم يحدد ملحقات العين المؤجرة ولم يتضمن من جهة أخرى ما ينشئ وجودها فان طرفيه يكونان قد تركا امر تحديد تلك الملحقات لحكم المادة ٥٦٦ مدنى باعتبارها مكلة لارادتهما . (نقض ٢٤ - ٢ - ١٩٧٦ طعن س ٤٤ق) .

**تسليم العين المؤجرة . تحققه بتسليمها وملحقاتها بحيث يتمكن المستاجر من الانتفاع بها دون حائل . م ٥٦٤ مدنى . المقصود بالملحقات . خلو العقد من بيانات . لقضى الموضوع تحديدها على ضوء المعايير الواردة في المادتين ٤٣٢ ، ٥٦٦ مدنى . عدم خضوعه لرقابة محكمة النقض متى كان مستفلاصه سلفا .**

١٠٣ - بناد المادة ٥٦٤ من القانون المدني - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن التسليم الصحيح للعين المؤجرة لا يكون الا بتسليمها

وملحقاتها تسليماً يتكهن به المستأجر من الانتفاع بها كلياً دون حائل ، ولئن كانت الحكمة من وجوب تسليم ملحقات العين المؤجرة هي تيسير الانتفاع على الوجه المقصود ، ولئن كان مؤدى المادتين ٤٢٢ ، ٤٦٦ من ذات القانون أنه يقصد بملحقات العين المؤجرة كل ما أعد بمسفة دائمة لاستعماله طبقاً للفرض الذى قصد من الإجارة واعداد العين له وطريقة تنفيذ الإيجار فى الماضى إذا كان قد يدعى فى تنفيذه ومطالبة طبيعة الأشياء بالإضافة الى العرف السرى ، ظلالاً لم يبين الماعدان الملحقات التى يشملها الإيجار ، إلا أن هذا التحديد يترك لتقدير قاضى الموضوع استهداء بالمعايير السلكة باعتباره مسألة تتعلق بتفسير العقد لا يخضع فيها الرقابة محكمة النقض متى كان استخلاصه سائغاً وله مأخذه من الأوراق . ( نقض ١ - ١١ - ١٩٧٨ طعن ٩٨٢ س ٤٤ ق ) .

**الملحقات الضرورية للعين المؤجرة . شمول عقد الإيجار لها ولو ظهرت فى تاريخ لاحق لاتمقاده . الملحقات غير الضرورية - كالمساعد - جواز عدم شمول العقد لها طالما لم تكن موجودة عند إبرامه . استقلال محكمة الموضوع بتقدير ذلك .**

١٠٤ - الأصل أنه ليس من الضرورى أن تكون الملحقات موجودة عند إبرام التمسك وأن الإيجار يمكن أن تندرج فى نطاقه الملحقات التى تظهر فى وقت لاحق ، لأنه ينبغي التفرقة بين ما يعد ضرورياً من هذه الملحقات للانتفاع بالعين المؤجرة فلا يتم الانتفاع المتصور إلا إذا توافر وجودها ، فتشمله الإجارة ولو لم تكن موجودة وقت التعاقد ، ويلتزم المؤجر بإيجار ما ليس موجوداً منها وتسليمها للمستأجر وبين ما ليس بطبيعته ضرورياً ولكن من شأنه تسهيل الانتفاع أو زيادة فيه ومن قبيل ذلك المساعد من الجلسر إلا تنضمه الإجارة إذا لم يكن موجوداً وقت العقد . ( نقض ١ - ١١ - ١٩٧٨ طعن ٩٨٢ س ٤٤ ق ) .

**ب - ضمان التمريض :**

**حق المستأجر فى الانتفاع بالعين المؤجرة - جواز التنازل لدعوى الحق أو دعوى الحيازة - دعوى المستأجر ضد الغير بتمكينه من الانتفاع بالعين - جواز استفادته لعقد الإيجار كليل فى الدعوى .**

١٠٥ - المقرر في قضاء هذه المحكمة من أن العبارة في تكليف الدعوى ليست بما يصفه بها الخصوم بل بما تبينه المحكمة من وقائع الدعوى في ضوء أحكام القانون لما كان ذلك وكان المطعون عليه بصفته قد أقام دعواه ضد الطاعن بطلب الحكم بتكليفه من عين النزاع ومنع تعرض الطاعن له لانتفاء سنده في البقاء فيها بعد وفاة مورث المطعون عليه بصفته الذي كان قد أذن له بالاقابلة في العين على سبيل الاستضافة، وكان عقد الإيجار ينشئ للمستأجر ولخلفه من بعده الحق في الانتفاع بالشئ المؤجر فاذا وقع على هذا الحق اعتداء من الغير كان ذلك من جانب المعتدى عملاً غير مشروع يجيز للمستأجر الدفاع عن حقه المعتدى عليه ، وذلك بالدعوى التي كفلها القانون لكل حق ، ومنها الحق الشخصي المقرر للمستأجر في الانتفاع بالشئ المؤجر دون أن يتعارض ذلك ، وما أجازته المادة ١/٥٧٥ من القانون المدني للمستأجر من الدفاع عن حيازته للشئ المؤجر بدعوى الحيازة لقيام هذه الدعوى الأخيرة على واقعة الحيازة في ذاتها دون استناد الى الحق في الانتفاع المتولد عن عقد الإيجار ، في حين يجوز للمستأجر فوق ذلك اقامة دعوى بالحق دفاعاً عن حقه المعتدى عليه بعمل غير مشروع مستندة من تخوله إياه صفته كمستأجر يحق له الانتفاع بالشئ المؤجر متخذاً من عقد الإيجار دليلاً على حقه وليس سبباً لدعواه بما لا يسوغ معه القول باعتبار هذه الدعوى دعوى عقدية ينحصر نطاقها فيما بين طرفي عقد الإيجار وبذلك يكون غير صحيح قول الطاعن أنه بانتفاء وصف العقدية عن المطالبة بالتكليف من الانتفاع بالعين المؤجرة فانها لا تكون إلا من دعوى الحيازة . ( نقض ٥ - ٤ - ١٩٨٠ طعن ٣٢٢ س ٤٧ ) .

**ثبوت حصول التعرض المادي . افتراض استمراره الى أن يقوم الدليل على زواله . مثال بشأن دعوى تعويض عن التعرض المادي للمستأجر .**

١٠٦ - متى كانت المطعون ضدها الاولى قد طلبت الحكم بالتعويض الذي قدرته في الصحيفة وما يستجد ابتداء من أول نوفمبر سنة ١٩٦٥ لحين ازالة التعرض ، وكان يبين من الرجوع الى تقرير الخبير انه اثبت حصول تعرض المطعون ضده الثاني للعين المؤجرة محل النزاع ، وذلك في كل المرات التي انتقل فيها للمعاينة ، كما يبين من الرجوع الى محاضر اعمال هذا الخبير أن وكيل الشركة الطاعنة قرر أن الشركة اتذرت المطعون ضده الثاني بفسخ

عقد الإيجار المبرم بينهما أن لم يكف عن التعرض للطعون ضدها الأولى في  
المعين المؤجرة إليها من نفس الشركة والمجلورة للعين المؤجرة للطعون ضده  
الثاني فإن ما قرره الحكم المطعون فيه من أن تعرض المطعون ضده المذكور لم  
يزل قائما استنادا الى تقرير الخبير ومحاضر أعماله لا يكون قد خالف الثابت  
في الأوراق ولا يعيب الحكم — وقد قضى بالتعويض المستحق حتى نهاية شهر  
نبرابر سنة ١٩٧٠ السابق على صدوره — أنه لم يبين سنده في استمرار  
التعرض حتى ذلك التاريخ ، ذلك أنه بنى ثبت حصول التعرض المادى ، فإنه  
يفترض استمراره الى أن يقوم الدليل على زواله . ( نقض ١٩ — ٢ — ١٩٧٥  
طعن ٤٥٤ من ٤٠ ق ) .

**طلب المؤجر اخلاء المستأجر لانتهاء العقد . لا يعد تعرضا . هو  
استعمال من المؤجر لحقه .**

١٠٧ — طلب اخلاء المين المؤجرة استنادا الى انتهاء عقد الإيجار لا  
يشكل تعرضا للمستأجر بل هو استعمال من المؤجر لحقه الذي حُوله له  
القانون . ( نقض ١٢ — ٣ — ١٩٧٥ طعن ٢٧٤ من ٤٠ ق ) ، انظر بند حبس  
الاجرة فيما يلي ) .

**علم المؤجر بالخطر المحدث بالمين المؤجرة في وقت مناسبه . قرره .  
سقوط التزام المستأجر باخطاره لتدخل م ٥٨٥ منى .**

١٠٨ — من القرر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن التزام  
المستأجر باخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله وفقا للمادة ٥٨٥ من القانون  
المحدث يسقط عن عاتق المستأجر اذا كان المؤجر قد علم بالخطر المحدث بالمين  
المؤجرة في الوقت المناسب . وأذ كان الثابت من صحيفة الاستئناف أن الطامن  
— وزير الداخلية بصفته وهو المستأجر — تمسك بنظم التزامه بالاخطار  
استنادا الى علم الطعون عليه — المؤجر — باستيلاء الشرطة العسكرية —  
على السيارة المؤجرة تبين الالتزام الواقع علم مسائق وزارة الداخلية —  
المبتاجة — يكون متقنيا لاتعدام أساسه ولأنه يعتبر تمصيل حاصل ،  
وبالتالى فلا مسؤولية على عدم الاخطار ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون  
فيه قد اقام قضاؤه بتلبيد الحكم المستأنف على اقرار وجهته في بناء مسؤولية  
الطامن على عدم تعليم وزارة الداخلية بالاخطار الملزم به المستأجر وفقا لنص

المادة ٥٨٥ من القانون المدني دون أن يضى بالرد على هذا الدفاع الجوهرى الذى لو صح لتضرر به وجه الرأى فى الدعوى فله يكون قاصر البيان .  
نقض ١٠ - ٩٢ - ١٨٧٥ طعن ٩٥ س ٤٢ ق ١ -

حصر المستاجر عناصر الضرر الذى أصابه من جراء تعرض المؤجر واضطراره للانتقال الى مسكن آخر بأجرة أعلى . انتهاء الحكم بتسليم كافية الى أن هذا الضرر مباشر ومتوقع . انتهى عليه فيما تزيد فيه من نفى الفسخ والخطأ الجسيم عن المؤجر بفرض صحته . غير منتج .

١٠٩ - متى كان الطامن قد حدد عناصر الضرر الذى أصابه - من جراء تعرض المؤجر له فى الانتفاع - بالمعين المؤجرة - وحصرها فى اضطراره للانتقال الى مسكن آخر بأجرة أعلى ، وانتهى الحكم الملمون فيه الى أن هذا الضرر مباشر ومتوقع ، وقد التعميؤ الجابر له ، وكثرت الانسباب التى استتقت إليها فى هذا الخصوص كانية لهله ، فإن خطأه فيما تزيد فيه من نفى الفسخ والخطأ الجسيم عن الملمون عليه يكون - بفرض صحته - غير منتج .  
( نقض ١٤ - ٦ - ١٩٧٢ طعن ٣٣٢ س ٣٨ ق ) .

التزام المؤجر بالامتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستاجر بالمعين المؤجرة - الاخلال بهذا الالتزام - التزم - حق المستاجر فى طلبه التنفيذ العيى بئع التعرض أو فسخ العقد أو انقضى الاجرة مع التعويض فى جميع الاحوال . انتهى فى عقد الإيجار على أن المصدد منحة من المؤجر - اغسال الحكم بحث ما دفع به المستاجر من حصول تعديل فى هذا القص عن طريق التنفيذ - خطأ وتصور .

١١٠ - يلتزم المؤجر بأن يتشع عن كل ما من شأنه أن يعرؤ دون انتفاع المستاجر بالمعين المؤجرة ولا يجوز له أن يعدته بالمعين أو يبلحقها أى تغيير يخل بهذا الانتفاع ، فإذا اخل المؤجر بهذا الالتزام جئ للمستاجر أن يطلب التنفيذ العيى بئع التعرض أو فسخ العقد أو انقضى الاجرة مع التعويض فى جميع الاحوال . وإذا كان الحكم الملمون فيه قد قرر أن المصدد هو منحة من المالك للمستاجر طبقا لما ورد بالبند التاسع من عقيد الإيجار ، وأن الملمون عليه - المالك - لا يكون ملزما بصيالته ، فون أن يضى التحكم يبحث ما إذا كان الستمال المصدد على منحة من المالك للمستاجر كسه نص

عليه في البند المشار اليه ، أم انه حصل تعديل في هذا البند عن طريق التنفيذ على النحو الوارد بدفاع الطاعن . واثّر ذلك على الدعوى ، فانه يكون قد اخطأ في تطبيق القانون ، وشبهه قصور في التسبيب . (نقض ١ - ٦ - ١٩٧١ طعن ٤٦٢ س ٣٦ ق ) .

**عدم اقتصر ضمان المؤجر للتعرض للحصول للمستأجر من مستأجر آخر على التعرض المستند الى ادعاء حق . ابتداده الى التعرض المادى متى كان المستأجر المتعرض قد استأجر من نفس المؤجر . اعتباره في هذا الحالة من اتساع المؤجر .**

١١١ - اذ نصت المسادة ٥٧١ من القانون المدني على انه : « على المؤجر أن يمنح من كل ما من شأنه أن يحول دون انتساع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أى تغيير يخل بهذا الانتساع ولا يقتصر ضمان المؤجر على الاعمال التى تصدر منه أو من اتباعه بل يمتد هذا الضمان الى كل تعرض أو اضرار مبنى على سبب قانونى يصدر من أى مستأجر آخر أو من أى شخص تلقى الحق من المؤجر فقد دلت على أن ضمان المؤجر للتعرض للحصول للمستأجر من مستأجر آخر لا يقتصر على التعرض المستند الى ادعاء حق بل يمتد كذلك الى التعرض المادى متى كان المستأجر المتعرض قد استأجر من نفس المؤجر ، اذ انه في هذه الحالة يكون من اتباعه طالما كان التاجر هو الذى هيأ له سبيل التعرض . (نقض ٩ - ٤ - ١٩٧٠ طعن ٧٣ س ٣٦ ق ) .

**عدم التزام المستأجر بأن يزيل على نفقته أعمال التعرض التى يقوم بها المؤجر في العين المؤجرة .**

١١٢ - المستأجر غير ملزم قانوناً بأن يزيل على نفقته أعمال التعرض التى يقوم بها المؤجر في العين المؤجرة . (نقض ١١ - ١١ - ١٩٦٥ طعن ٣٥٠ س ٣٠ ق ) .

**عدم قبول دعوى منع التعرض المرفوعة من المستأجر ضد المؤجر ( المادة ٥٧٥ مدنى ) .**

١١٣ - لا يملك المستأجر أن يرفع دعوى منع التعرض ضد المؤجر لان حيازته للمطلر المؤجر غير مقترنة بنية التملك وعلاقته بالمؤجر انما تقوم على

عقد الإيجار لا على الحيوة التي تبيح لمالحيها رفع دعوى منع التعرض وهي ليست مجرد التسلط المادي على العقار بل يجب أن تكون مقترنة بنية التملك - ولم يخالف القتون المدني الجديد القانون المدني القديم في هذا الخصوص، أما ما أبلحه القتون الجديد في المادة ٧٥٥ للمستأجر من رفع دعاوى اليد جيبما ضد غير المؤجر - فله استثناء من القاعدة العامة . ( نقض ٢٣ - ١ - ١٩٥٨ طعن ٣٩٣ س ٢٢ ق ) .

**قيام النزاع حول صحة عقد إيجار وحق المستأجر في حبس العين المؤجرة ومنع التعرض له . موضوع غير قابل للتجزئة .**

١١٤ - متى كان موضوع الخصومة يدور حول صحة عقد إيجار كما يدور حول حق المستأجر الطامن في حبس المبنى المؤجر اليه حتى يستوفى ما أتلفه في انتشائه ومنع تعرض المظنون عليهم له ، فإن هذه كلها أمور لا تقبل التجزئة ويترتب على عدم قبول الطعن شكلا بالنسبة لبعض المظنون عليهم عدم قبوله شكلا بالنسبة للباقين . ( نقض ٣١ - ٥ - ١٩٥٦ طعن ٤٢١ س ٢ ق ) .

**الزام المؤجر بتسليم العين خالية من جميع العوائق وضممان التعرض المادي والقانوني قبل التسليم وضممان التعرض القانوني الحاصل بعد التسليم ليس للمستأجر طلب الزام التعرض بالرريع .**

١١٥ - يجب على المؤجر أن يسلم العين المؤجرة خالية من جميع العوائق التي تحول دون الانتفاع بها وأن يمنع كل تعرض من الغير سواء أكان هذا التعرض ماديا أم مبنيا على سبب قانوني مادام قد حدث قبل التسليم ، والمؤجر يضمن التعرض المبنى على سبب قانوني سواء أكان حاصلا قبل تسليم العين للمستأجر أم بعد التسليم . فإذا ما تحقق التعرض وجب على المستأجر إخطار المؤجر به في وقت لائق ، ولابد من تدخل المؤجر في الدعوى بين المستأجر والتعرض لأن المستأجر ليس له حق عيني على العين المؤجرة حتى يستطيع رفع دعوى الرريع على المتعرض فضلا عن أنه ليست هناك صلة بينه وبين التعرض تخول له مقاضاته ومن ثم فليس للمستأجر أن يطلب الزام المتعرض بالرريع . ( نقض ١٩ - ١ - ١٩٥٠ طعن ٧٠ س ١٨ ق )

**عدم ضمان المؤجر لتعرض المادي الحاصل بعد التسليم .**

١١٦ - المؤجر لا يضمن التعرض المادي الحاصل من غيره . فإذا كان



المدعى يقيم دعواه قبل الحكومة على أنه استأجر منها أرضاً وأنه بعد أن زرعا نزل سيل جارف في السنة الأولى من سنى الإيجار فقطع مهندس الري جسر ترعة لتصريف مياه السيل فيها حتى ينقذ القرى المجاورة من الفيضانات فتدفقت المياه وغمرت جميع الأرض الموضرة له وأتلفت زراعتها ثم تعددت الانقطوع في الجسر في بلقى سنى الإيجار بسبب إهمال المهندس تقويتها فأتلفت الزراعة ، وبناء على ذلك طلب تعويضه عن تلف زراعته فقضت المحكمة برفض طلباته ، وكان الثابت أن المؤجر هو مجلس المديرية لا وزارة الاثفال فانه لا يحق للمدعى أن ينسب على الحكومة أنها لم تعمل في هذه الدعوى حكم المادة ٣٧٣ من القانون المدني ، إذ الفعل المدعى لا ينسبه المدعى الى مجلس المديرية المؤجر بل الى وزارة الاثفال ، ولكل من هذين شخصية مستقلة . ( نقض ١٦ - ١ - ١٩٤٩ طعن ٧٩ س ١٧ ق ) .

#### **ضمان المؤجر للتعرض للقانونى ولو لم يخطره به متى كان عالماً به .**

١١٧ - للمستأجر أن يرجع بالضمان على المؤجر بناء على حصول التعرض له ولو يكن قد أخطره بالتعرض اذا كان المؤجر يعلم به ، أو اذا كان ذلك لم يفوت عليه فرصة المحافظة على حقوقه . ( نقض ١ - ٢ - ١٩٤٠ طعن ٥١ س ٩ ق ) .

#### **عدم احقية المستأجر في مطالبة التعرض بتعويض عن تعرضه الحاصل قبل انعقاد الإجارة .**

١١٨ - ليس للمستأجر أن يطالب بالتعويض عن ائعمال التعرض في الانتفاع بالمين الموضرة له الا اذا كانت هذه الاتصال قد وقعت بعد عقد ايجارته لان حقه في ذلك هو حق شخصي قبل التعرض لا ينشأ الا من وقت تمطيل حقه في الانتفاع . واذا كان التعرض المدعى حاصل قبل عقد الإيجار فانه لا يكون لمدعيه وجه في طلب التعويض . ( نقض ٢٢ - ٣ - ١٩٤٥ طعن ٣٧ س ١٤ ق )

#### **عدم احقية المستأجر في مقاضاة التعرض بسبب قانونى .**

١١٩ - اذا كان التعرض للمستأجر في الأرض التي استأجرها مبنياً على سبب قانونى هو ادعاء التعرض تلك هذه الأرض بطريق البذل الحاصل بينه وبين المؤجر فلا يجوز للمستأجر أن يقاضى التعرض لانه ليس له ححق

عنى على العين المؤجرة ولا تربطه به علاقة قانونية تجيز له مقتضاته .  
(نقض ١٩ - ١ - ١٩٥٠ طعن ٧٠ س ١٨ ق ) .

### حيازة المؤجر للعين المؤجرة بموجب حكم حراسة لا يكون تعرضاً .

١٢٠ - بنى كانت حيازة المؤجر للعين المؤجرة بناء على حكم بالحراسة صادر له على المستأجر واجب التنفيذ لماها تكون حاصلة بسبب مشروع ، ولا يمكن عدها تعرضاً من المؤجر . وبجرد الفناء هذا الحكم من محكمة الاستئناف لا يجعل بقاء المؤجر في العين تعرضاً ما لم يثبت امتناعه عن النفي عنها بعد مطالبته بذلك عن طريق تنفيذ الحكم القاضي بالفناء الحراسة . والقول بأن المؤجر يكون ملزماً بتسليم العين على اثر الفناء حكم الحراسة ، ويكون عليه للوفاء بهذا الالتزام اتباع الطريق المبين في المادة ١٧٦ من القانون المدنى غير صحيح ، لان الحارس لا يستطيع بمجرد الفناء الحكم أن ينسحب من تغلق نفسه من العين التى هو حارس قضائى عليها ولا أن يسلمها الى غير ذى صلة في تسليمها والا عرض نفسه للمسئولية ، فان التزامه بالتسليم لا ينشأ الا بالمطالبة الصحيحة تنفيذاً للحكم القاضي بالفناء الحراسة ولان المتخصص عليه في المادة ١٧٦ غير متعلق بهذه الحالة ، وهو من جهة اخرى ليس الطريق الوحيد لوفاء المؤجر بالتزامه بتسليم العين ، اذ يكفى في ذلك الاجراء الوارد في المادة ٢٧١ من القانون المدنى والمادة ٦٩٨ من قانون المرافعات ، وهو ما فعله المؤجر حين رد على الدعوى بالاذار اعلنه الى المستأجر ابدى فيه استعداده لتسليمه الاطيان بدون اتخاذ اى اجراء قانونى . واذا فالحكم الذى يعتبر هذا المؤجر متعرضاً للمستأجر ويقضى ببناء على ذلك بفسخ عقد الاجارة يكون مخطئاً في تطبيق القانون . (نقض ١٢ - ٤ - ١٩٤٥ طعن ٣٨ س ١٤ ق ) .

### جواز اعتبار ان يد المستأجر لم ترفع عن العين بتعيين المؤجر حارساً

على اثر تعرضه للمستأجر .

١٢١ - اذا حصل تعرض من الغير لمستأجر العقار في انتفاعه به نطلب في مواجهة المتعرض والمؤجر تعيين المؤجر حارساً لادارة الاطيان وايداع غلتها خزانة المحكمة وقضى له بذلك ، ثم رفع الدعوى على المؤجر بمطالبته برد ما دفع مقدماً من الاجرة ويتعويضه عما فاته بصفته بمستأجراً من

الربح في مدة الإيجار وبني دعواه على أن المدعي عليه استولى على الحاصلات ولم يدفع ما حصله منها شيئا فنقضت المحكمة برفضها بقاء على ما استخلصته استخلاصا سائغا من ظروف الدعوى وأوراقها من أن عقد الإيجار لم يطل ولم يطل بفعل المؤجر ، وعلى أساس فإن يد المدعي لا تعتبر أنها رفعت عن الاطيان المؤجرة بوضع الاطيان تحت الحراسة القضائية ، وأن المدعي عليه بصفة كونه مؤجرا لا مسئولية عليه بل أن مساطنه لا تكون الا بصننه حارسا وعن طريق رفع دعوى حساب عليه ، فانها لا تكون قد اخطأت في تطبيق القانون . ( نقض ٢٣ - ٣ - ١٩٤٤ طعن ٨٢ بس ١٢ ق ) .

**تقدير الحكم قيمة التعويض للمستأجر بسبب التعرض مراعى في ذلك ما فاتته من ربح وما لحقه من خسارة ومدة التعرض واثره لا مخالفة فيه للمادة ١٥١ مدنى .**

١٢٢ - متى كان الحكم اذ قضي بالتعويض للمستأجر على أساس ما فاتته من ربح وما لحقه من خسارة بسبب التعرض مراعىا في تقديره مدة التعرض واثره لانه يكون غير صحيح ما ينصاه عليه المستأجر من مخالفة المادة ١٥١ من القانون المدنى . ( نقض ١٩ - ٤ - ١٩٥١ طعن ١٥٢ بس ١٩ ق ) .

**حق محكمة الموضوع في قصر تعويض المسأجر على قيمة الاجرة في مدة التعرض دون الاجرة المستحقة عن سنى الاجارة بأكملها .**

١٢٣ - لا تثريب على المحكمة ان هي قصرت تعويض المسأجر عن فوائد منتمته بالمعين المؤجرة على الاجرة في المدة التي اسبئر فيها التعرض دون الاجرة المستحقة عن سنى الاجارة كاملة اذ هي لم تجاوز سلطتها الموضوعية في تقدير مدى الضرر . ( نقض ١٩ - ٤ - ١٩٥١ طعن ١٥٢ بس ١٩ ق ) .

**الحكم للمستأجر الذى حصل له تعرض في للمعين بالتعويض على أساس ما فاتته من ربح وما لحقه من خسارة مراعىا في تقديره مدة التعرض واثره موافقة للقانون .**

١٢٤ - متى كان الحكم قد قضي بالتعويض للمستأجرة على أساس ما فاتته من ربح وما لحقه من خسارة بسبب التعرض مراعىا في تقديره مدة

التعرض واثره فان ما تنعاه عليه المستأجرة من مخالفة المادة ١٥١ من القانون المدني ( القديم ) يكون غير صحيح . ( نقض ١٩ - ٤ - ١٩٥١ طعن ١٥٢ س ١٩ ق ) .

**انماج ما فات المستأجر من منفعة العين المؤجرة ضمن عناصر التعويض بسبب التعرض الحاصل له . لا مخالفة في ذلك للقانون .**

١٢٥ - متى كان الحكم اذ قضى بتعويض الطاعنة قد ادمج مقابل ما فاتها من منفعة الارض المؤجرة لها من المطعون عليه الثاني بسبب ما حصل لها من التعرض ضمن عناصر التعويض المقضى به على المطعون عليها الاولى التي ثبت حصول التعرض من تابعيها فانه لا يكون قد خالف القانون . ( نقض ١٩ - ٤ - ١٩٥١ طعن ١٥٢ س ١٩ ق ) .

**حق قاضي الموضوع في قصر تعويض المستأجر على الاجرة المستحقة عن سنى الاجارة كاملة .**

١٢٦ - لا تثريب على محكمة الموضوع ان هي قصرت تعويض الطاعنة عن فوائد ومنفعتيها بالارض المؤجرة على الاجرة في المدة التي استمر فيها التعرض دون الاجرة المستحقة عن سنى الاجارة كاملة اذ هي لم تتجاوز سلطتها الموضوعية في تقدير مدى الضرر . ( ١٩ - ٤ - ١٩٥١ طعن ١٥٢ س ١٩ ق ) .

**رفع المستأجر الجديد دعوى اثبات حالة على المؤجر لتقدير الضرر الذي لحقه بسبب شغل المستأجر القديم للارض ثم رفع دعوى التعويض على المؤجر وقيام هذا الاخير بانخال المستأجر كضامن . لا يجوز للمستأجر الدفع بانه لم يكن ممثلا في دعوى اثبات الحالة .**

١٢٧ - اذا رفع المستأجر الجديد على المؤجر دعوى لاثبات حالة الاطيان المؤجرة وتقدير الضرر الذي عاد عليه من بقاء الارض مشغولة بسا عليها من زراعة المستأجر السابق ، ثم رفع بعد ذلك دعوى الموضوع ضد المؤجر يطالبه فيها ببلغ التعويض الذي تسدره ، فلتدخل المؤجر المستأجر السابق ضامنا له للحكم عليه مباشرة بما يحكم به للدعى واحتياطيا بان يحكم عليه بما عساه ان يحكم به للدعى قبله ، ثم دفع الضامن بانه لم يكن ممثلا في

اثبات الحالة وانه لذلك لا يصح الاحتجاج عليه بتقرير الخبر المعين فيها ، فردت المحكمة على ذلك بقولها انه لا سبيل لندب خبر آخر لان المعالم قد زالت فضلا عن ان الطامن كان ممثلا في الدعوى بالمؤجر فذلك فيه ما يكفي لفرد على هذا الدفع ، اذ ان مسؤولية الضامن قبل المؤجر هي مسؤولية ضمان وكان للمؤجر الا يرفع عليه دعوى الضامن الا بصفة اصلية بعد انتهاء النزاع بينه وبين المستأجر الجديد وحينئذ لا يكون في مقدور المستأجر السابق الا ان يقيم دفاعه على اساس تهلون المؤجر وتقصيره في رفع الدعوى التي رفعت عليه ، مما يقتضاه ان العبرة ليست بتدخل الضامن في دعوى اثبات الحالة بل بالاعتراضات التي توجه الى الدليل المستند منها . ( نقض ١٨ - ١ - ١٩٤٥ طعن ٤٦ س ١٤ ق ) .

#### سلب حيافة المستأجر :

الحكم بنقض حكم دعوى استرداد الحيافة المرفوعة من المستأجر على مشتري العين المؤجرة . لا حجية لهذا الحكم في الدعوى الموضوعية التي اقامها ضد المشتري بطلب التعويض عن الاخلال بالتزامه بتسليمه من الانتفاع بالعين المؤجرة . اختلاف الدعويين موضوعا وسببا . الحكم في دعوى الحيافة لا يمس اصل الحق . اساسه توافر الحيافة .

١٢٨ - الحكم الصادر من محكمة النقض والذي يقضى بنقض حكم صادر في دعوى استرداد الحيافة التي اقامها المستأجر على مشتري العين المؤجرة مستندا فيها الى حيافته للمعين ولان هذه الحيافة قد سلبت بالقوة ، لا تكون له حجية في الدعوى الموضوعية التي اقامها المستأجر على المشتري مطالبا اياه بالتعويض عن اخلاله بالتزامه بتسليمه من الانتفاع بالعين المؤجرة وبعدم التصرف له فيها وهو الالتزام الذي يفرضه عليه عقد الايجار الذي خلف المؤجر الاصلية فيه وذلك لاختلاف الدعويين موضوعا وسببا ولان الحكم الصادر في دعوى الحيافة لا يمس اصل الحق ولا يبنى على اساس ثبوته أو نفيه وانما على اساس توافر الحيافة بشروطها القانونية او عدم توافرها . ( نقض ٢٨ - ٣ - ١٩٦٨ طعن ٣٦٨ س ٣٤ ق ) .

حق المستأجر في رفع دعوى الحيافة دون سائر الحائزين العرضيين هو استثناء من الاصل ( المادة ٥٧٥ محق ) .

١٣٩ - يجب توافر نية التملك لمن يبتغى حماية يده بدعوى الحيازة ولازم هذا أن يكون المقار من المقاررات التي يجوز تملكها بالتقادم ، فلا تكفى حيازة مرضية ولا يكفى أن يكون وضع اليد على عقسار من الأموال العالة .  
أما أباحة القانون المدني في المادة ٢٧٥ للمستأجر وهو حائز عرضي من ربح دعاوى الحيازة فانما جاء استثناء من الأصل لا تطبيقا لمبدأ عام وذلك لما لمركز المستأجر من اعتبار خاص دون سائر الحائزين العرضيين كالحارس والمرتهن حيازيا والمودع لديه . (نقض ١٢ - ) - ١٩٥٦ طعن ٣٥٧ س ٢٢ ق ) .

#### ج - ضمان العيوب :

عدم ضمان المؤجر للجزء التالف من الاطيان في حالة علم المستأجر بها عند التاجر وقيل به بنفع الاجرة .

١٤ - متى كانت المحكمة اذ رفضت طلب المستأجر رد اجرة الجزء التالف في الارض المؤجرة اقامت قضاءها على علم المستأجر بعالة الارض المؤجرة وما فيها من عيب بسبب عدم صلاح جزء منها للزراعة وانه على أي حال قد استطحقه في الاحتجاج بالعيب الخفي اذ قد نفذ شروط الاجارة بعد ذلك وقام بنفع الاجرة بغير اعتراض فان حكمها يكون مسببا تسببا كافيا :  
مقنما في التدليل على صحة النتيجة القانونية التي وصل اليها . ( نقض ٢٩ - ١٢ - ١٩٢٢ طعن ٥١ س ٢ ق ) .

#### التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية في ظل القانون المدني القديم .

١٣١ - انه وان كان القانون المدني القديم لم يأت بنص صريح على التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية الا انه لما كان التزام المستأجر بنفع الاجرة هو في مقابل انتفاعه بالمعين المؤجرة ، وهو التزام مستمر ومتجدد بطبيعته ، فانه اذا ترتب على العيب الخفي عدم صلاحيتها ، كان من مقتضى ذلك أن يكون للمستأجر الحق في طلب فسخ عقد الايجار أو انقاص الاجرة تباعا على ما تقتضيه المادة ٣٧٠ من القانون المدني القديم في حالة هلاك العين كلياً أو جزئياً ، لان الملة في الحالتين واحدة . ( نقض ١٧ - ٣ - ١٩٥٥ طعن ٣١٧ س ٢١ ق ) .

عدم خضوع دعوى ضمان العيوب الخفية في المين المؤجرة لبيع المقروط الخاص بالعيب الخفي في البيع .

١٣٢ - لم ينص القانون المدني القديم على ميعاد محدد لتقديم دعوى الضمان الناشئة عن وجود العيب الخفي في العين المؤجرة وبالا مسقط الحقي فيها ، كما نص عليه صراحة في حالة البيع في المادة ٣٢٤ ، وكذلك القانون المدني الجديد الذي وان اورد نصا خاصا في المادة ٥٧٦ على ضمان المؤجر للمعيوب الخفية في العين المؤجرة الا أنه لم ينص على ميعاد معين لاستقوط دعوى الضمان كما هو الشأن في حالة البيع الذي حدد فيها ميعادا لرفع الدعوى بنص المادة ٤٥٢ ومن ثم فانه لا يجوز قياس حالة الإيجار على حالة البيع ذلك ان تحديد ميعاد لدعوى الضمان في حالة البيع هو اجراء خاص لا يجوز التوسع في تفسيره وتطبيقه بطريق القياس على حالة الإيجار ، كما انه لا يتفق مع طبيعة عقد الإيجار الذي يفرض على المؤجر التزاما بضمان المعيوب الخفية التي تظهر في الشيء المؤجر مدة عقد الإيجار . (نقض ١٧ - ٣ - ١٩٥٥ طعن ٣١٧ س ٢١ ق ) .

#### د - صيانة العين المؤجرة :

التنفيذ المعنى للالتزام هو الاصل . المدول عنه الى التمويش التقدي .  
رخصة لقاضي الموضوع . شرط ذلك . مثال في ايجار .

١٣٣ - جرى قضاء محكمة النقض في ظل القانون المدني السابق على ان التنفيذ المعنى للالتزام هو الاصل والمدول عنه الى التمويش التقدي هو رخصة لقاضي الموضوع الاخذ بها كلما رأى في التنفيذ المعنى ارهاقا للمدين وعلى الا يلحق ذلك بالدائن ضررا جسيما ، ومتى كانت محكمة الموضوع قد رأت ان قيمة الاصلاحات التي اجراها الطاعن ( المستأجر ) في العين المؤجرة لا تتناسب مع الاجرة التي يدفعها للمطعون ضده ( المؤجر ) اذ انها توازي اجرة العين المؤجرة لمدة تقرب من ثماني سنوات وانتهت الى قسمتها بينهما فلا تهرب عليها - ولا يتدح في ذلك ايرادها - في اسبابها - تقريرات قانونية خاطئة طالما انها انتهت في حكمها الى تطبيق صحيح للقانون . ( نقض ٢ - ١٢ - ١٩٨١ طعن ١٧٩ س ٤٣ ق ) .

صيانة العين المؤجرة . عدم التزام المؤجر بها في ظل التقنين المدني  
اللفي . جواز التزامه بها في عقد الإيجار او في اتفاق لاحق .

١٣٤ - لنن كان عقد الإيجار موضوع الدعوى قد أبرم في ظل التقنين

المدنى الملقى الذى لم يتضمن التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة ، الا ان للمتعاقدين حرية التراضى على اضافة هذا الالتزام اما فى عقد الايجار واما فى اتفاق لاحق ويكون هذا الالتزام التزاما عقديا فى الحالتين . ( نقض ١٦ - ٢ - ١٩٧٨ طعن ١٩٧ مس ٤٤ ق ) .

**الترميمات المستعجلة البسيطة التى يلزم بها المؤجر . استقطاع المستاجر من الاجرة مقابل ما تنفقه فى اجرائها دون ترخيص مسابق من القضاء . مناهضة . اعدار المؤجر باجرائها فى وقت مناسب وتخلقه عن القيام بها . م ٥٦٨ مئى .**

١٣٥ - اذ كان الواقع فى الدعوى ان النزاع - فى دعوى الاخلاء لعدم الوفاء بالاجرة - مرده الى الترميمات التى اجراها الطاعنان بوصفهما مستاجرين وانها يطالبان بخصمها من الاجرة استنادا الى ما قرره الفقرة الثانية من المادة ٥٦٨ من القانون المدنى ، والتى تخولهما اجراء الترميمات - المستعجلة او البسيطة مما يلزم به المؤجر ، وان يستوفيا ما انتفاه فيها دون ترخيص من القضاء خصما من الاجرة ، والى ان قرار مجلس الوزراء الصادر بتاريخ ٢١ - ٣ - ١٩٥٦ بشأن ترميم الاماكن المستأجرة لاغراض التعليم حل الملك من نفقات هذا الترميم بما يوازي ٢٠٪ فقط من قيمة الايجاز السنوى على ان تضاف الى ميزانية الوزارة باقى التكاليف ، وكانت المسادة ٥٦٨ آفة الذكر تشترط لاعفاء المستاجر من طلب الترخيص السابق ان يعذر المستاجر المؤجر بان يقوم بالترميم والا يقوم به المؤجر بعد اعداره فوقيت مناسب يحدده المستاجر وكانت الاوراق خلوا مما يفيد هذا الاعذار كما لم يدع الطاعنان قبيلهما به ، فانه لا يجوز للمستاجر ان يستقطع من الاجرة شيئا مقابل مصروفات يكون قد انتفها فى اصلاح العين ، ولو كان الاتفاق على ترميمات مستعجلة مما تخوله المادة المشار اليها اجراءه دون حاجة الى ترخيص من القضاء ، طالما انه قام بها دون اعدار المؤجر باجرائها فى وقت مناسب . ( نقض ٢٠ - ٤ - ١٩٧٧ طعن ٦٢٧ مس ٤٣ ق ) .

**خلو عقد الايجار المبرم فى ظل القانون المدنى القديم من التزام المؤجر باجراء الترميمات اثره . عدم جواز الرجوع على المؤجر بما تنفقه المستاجر على العين فى الترميمات الضرورية لاستكمال الانتفاع بها .**



١٣٦ - اذ كتلت المادة ٣٧ من القانون المدنى الملغى قد نصت في فقرتها الاولى على انه لا يكلف المؤجر بمثل اية رمة الا اذا اشترط في العقد الزامه ، بذلك ، وكان عقد الايجار المبرم بين الطرفين قد خلا من مثل هذا الشرط ، فان مقتضى ذلك انه لا يجوز للمستأجر أن يرجع على المؤجر بما انتفقه في الترهيلات الضرورية التى قصد باجرائها مجرد استكمال الانتفاع بالمعين المؤجرة . (نقض ١٦ - ١ - ٤٢١ س ٤٤ ق ) .

**الزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة واجراء الترهيلات الضرورية .**  
م ٥٦٧ مدنى . اعتبره الزاماً قانونياً جديداً . وجوب تقويمه واضافته الى اجراء الاساس فى المبنى المنشأة قبل يناير ١٩٤٤ م . ق ١٢١ لسنة ١٩٧٤ .

١٣٧ - مفاد الفقرة الثانية من المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن الشارع اذ اخذ من اجرة شهر ابريل ١٩٤١ او اجرة المثل لذلك الشهر اجرة اساس للمبنى المنشأة قبل يناير ١٩٤٤ اوجب مراعاة ما طرأ على المتعاقب السارى فى شهر الاساس من تعديل فى التزامات كل من المتعاقدين بحيث اذا فرض القانون او الاتفاق او العرف على المستأجر التزامات جديدة لم تكن مغروضة عليه فى شهر الاساس او فرض شيئاً من ذلك على المؤجر ، فانه يتمين تقويم تلك الالتزامات واستئزال مقابلها من اجرة الاساس فى الحالة الاولى واضافتها اليها فى الحالة الثانية ، لما كان ذلك وكانت المادة ٥٦٧ من القانون المدنى الصادر بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٨ والمصوب به من ١٥ - ١٠ - ١٩٤٩ استحدثت حكماً جديداً اضافت به على عائق المؤجر التزاما بصيانة العين المؤجرة واجراء جميع الترهيلات الضرورية ، وهو التزام لم يكن وارداً فى ظل القانون المدنى القديم الذى كان سارياً فى شهر ابريل ١٩٤١ كانت التزامات المؤجر بموجب سلبه تقتصر على ترك المستأجر ينتفع بالمعين المؤجرة ، ويتمين من ثم تقويمه واضافة قيمته الى اجرة هذا الشهر ، لما كان ما تقسم وكان الثابت أن الطاعنة تسكت أمام محكمة الموضوع بوجوب تقويم هذا الالتزام الذى لم يكن متفقاً عليه من قبل واضافة مقابلة الى اجرة شهر الاساس ، فان الحكم اذ التفت عن تحييص هذا الخلاف الجوهرى ولم يعمل بشأنه حكم الفقرة الثانية من المادة الرابعة سائلة الذكر يكون فضلاً من مخالفته القانون قد شابه قصور فى التسييب . (نقض ٢٠ -

٤ - ١٩٧٧ طعن ٦٩٠ س ٤٢ ق ) .

### **الزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة وحفظها . اساسه المسؤولية العقدية .**

١٣٨ - مسؤولية المؤجر قبل المستأجر في صيانة العين المؤجرة وأجراء ما يلزم لحفظها هي وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة مسؤولية عقدية يسرى عليها أحكام العقد وما هو مقرر في القانون بشأنه . ( نقض ١٢ - ٦ - ١٩٧٣ الطعن رقم ٢٩ و ٣١ س ٣٨ ق ١ ) .

**عدم تنفيذ المدين لالتزامه التعاقدى . خطأ يرتب مسؤوليته ، الا اذا دفعها باثبات السبب الاجنبى . اثبات الحكم للخطأ العقدى ونفيه بالسبب سائفة قيلم القوة القاهرة . لا قصور . مثال في التزام المؤجر .**

١٣٩ - عدم تنفيذ المدين لالتزامه التعاقدى ، يعتبر خطأ في ذاته يرتب مسؤوليته التى لا يدرؤها عنه الا اذا اثبت قيام السبب الاجنبى الذى تقتضى به علاقة السببية ماذا كان يبين مما اثبتته الحكم المطعون فيه أن المؤجرين قد التزموا برى الاطيان محل النزاع - وهو ما لم يكن محل نعى منهما ، وكان التزامهما برى الاطيان المؤجرة بنهما الى المستأجر هو التزام بتحقيق غاية ، فانه متى اثبت المستأجر اخلال المؤجرين بهذا الالتزام فانه يكون قد اثبت الخطأ الذى تتحقق به مسؤوليتهما ولا يجديهما في نفى هذا الخطأ أن يثبتا انها قد بذلا ماوسعهما من جهد لتنفيذ التزامهما ولم يستطيعا ما دأبت الغاية لم تتحقق . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد اثبت اخلال المؤجرين بالتزامهما برى الارض موضوع النزاع فانه يكون قد اثبت بذلك الخطأ العقدى في جانبهما ، واذا كان يبين ايضا من الحكم أنه نفى في اسباب سائفة قيلم القوة القاهرة التى ادعى المؤجران وجودها فان النعى على الحكم بالخطأ في القانون والقصور في التسبب يكون على غير اساس . ( نقض ١٢ - ١٢ - ١٩٧٢ طعن ٤٢٢ س ٣٧ ق ١ ) .

**الزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة . اقراره انشاء الاجارة بجميع الترتيبات الضرورية دون الترتيبات التجارية . نص المادة ٥٦٧ من القانون المحنى على هذا الالتزام لا يتعلق بالنظام العام . جواز الاتفاق على ما يخالفه . مثال في الالتزام بصيانة المصعد بالعين المؤجرة .**

١٤٠ - وان اوجبت المادة ٥٦٧ من القانون المحنى على المؤجر أن

يتعمد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلبت بها وأن يقوم في أثناء الإجازة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التجزئية إلا أنها نصت في فقرتها الرابعة على جواز تعديل هذا الالتزام باتفاق خاص بقولها « كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره » بما يؤده أن أحكام المادة ٥٦٧ المذكورة ليست من النظام العام ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذا استند في قضائه إلى ما نص عليه بمقتضى الإيجار من أن استعمال الطاعنين ( المستأجرين ) للمصعد من قبيل التسامح ولا يترتب لهما حقا في ذمة المؤجر عنه ، لا يكون قد خالف القانون إذ أن هذا الشرط لا يخالف فيه للقانون أو النظام العام .  
( نقض ١٥ - ٦ - ١٩٦٧ طعن ١٤٤ س ٣٤ ق ) .

**اعتبار الحكم صيانة ماسورة تصريف المياه الخاصة بشقة تعلقو المحل المؤجر من الترميمات الضرورية التي تقع على عاتق المؤجر . مساهمة المؤجر مسؤولية تقصيرية عن هذه الصيانة . لا مخالفة للقانون .**

١٤١ - متى كان الحكم المطعون فيه قد اعتبر الشركة الطامنة ( المؤجر ) مسئولة مسؤولية تقصيرية عن صيانة ما سورة تصريف المياه الخاصة بالشقة التي تعلقو محل المطعون ضده ( المستأجر ) والتي يستأجرها شخص آخر ، تأسيسا على أنها تعتبر من مصاريف المياه التي جعلت المادة ٥٦٧ من القانون المدني الالتزام بصيانتها من الترميمات الضرورية التي تقع على عاتق المؤجر فانه لا يكون قد خالف القانون . ( نقض ٢٦ - ١٠ - ١٩٦٧ طعن ١٩٧ س ٣٤ ق ) .

**نص المادة ٥٦٨ مدني على وجوب اعداد المستأجر المؤجر للقيام بإجراء الترميمات الضرورية . عدم سريان هذا النص على احوال المسؤولية التقصيرية .**

١٤٢ - ما نصت عليه المادة ٥٦٨ من القانون المدني من وجوب قيام المستأجر باعداد المؤجر للقيام بإجراء الترميمات الضرورية لا يسرى على احوال المسؤولية التقصيرية . ( نقض ٢٦ - ١٠ - ١٩٦٧ طعن ١٩٧ س ٣٤ ق ) .

**قضاء الحكم مسؤولية المؤجر عن تعويض الضرر الذي لحق الزراعة**

بسبب عدم قيامه باصلاح الآلات الزراعية ، والزامه بتكاليف اصلاحها رغم  
تقريره بقيام المستأجرين باصلاح تلك الآلات . نقض .

١٤٣ - متى كان الحكم قد رغب على عدم قيام الطاعن « المؤجر »  
باصلاح الآلات الزراعية مسئوليته عن تعويض المستأجرين عن الضرر الذي  
لحق الزراعة لهذا السبب وكان في الوقت ذاته قد أضرار المظنون عليهم  
( المستأجرين ) على أنهم قاموا باصلاح تلك الآلات وقضى بالزام الطاعن  
بتكاليف اصلاحها فانه يكون مشوباً بالتناقض . ( نقض ٢ - ٥ - ١٩٦٣  
طعن ١٢٦ س ٢٨ ق ٢ ) .

الزام المستأجر بالعناية بالشئ المؤجر المادة ٢٧٦ متى قدسديم .  
وجوب مبادرته الى اخطار المؤجر بما يهدد سلامة العين المؤجرة مما لا يستطيع  
المؤجر ان يعلمه سقوط هذا الالتزام اذا علم المؤجر بذلك في الوقت المناسب  
او اذا لم يكن قد تخلى نهائياً للمستأجر، عن حفظ العين المؤجرة ورعايتها .

١٤٤ - لئن كان التقنين المدني الملغى قد خلا من نص مقابل لنص المادة  
٥٨٥ من التقنين القائم الذي يوجب على المستأجر ان يبادر الى اخطار المؤجر  
بكل امر يستوجب تدخله فان الراى كان مستترا في ظل القانون القديم على  
ان هذا الالتزام وان لم ينص عليه صراحة في هذا القانون الا ان واجب العناية  
بالشئ المؤجر الذي كانت تفرضه المادة ٢٧٦ من ذلك القانون على المستأجر  
يقتضى منه ان يبادر الى اخطار المؤجر بكل ما يهدد سلامة العين المؤجرة او  
يصيبها بضرر مما لا يستطيع المؤجر ان يعلمه عن غير طريق المستأجر متى  
ظهرت بوادر هذا الخطر للمستأجر بعد تسلمه العين المؤجرة فسان قصر في  
القيام بهذا الاخطار واصيب المؤجر بضرر من جراء ذلك كان المستأجر مسئولاً  
عن تعويض هذا الضرر ، على ان الالتزام بالاخطار يسقط عن عاتق المستأجر  
اذا كان المؤجر قد علم بالخطر في الوقت المناسب او اذا كان مع تسليمه  
العين المؤجرة الى المستأجر لم يتخل له نهائياً عن حفظها ورعايتها بل  
استبقاها لنفسه او لاحد اتباعه اذ في هذه الحالة يفترض انه قد علم بالخطر  
الذي يهدد سلامة العين ، او كان يجب ان يعلم به من تلقاء نفسه او عن  
طريق تابعه الذي عهد اليه بحفظ العين ورعايتها . ( نقض ٨ - ٤ - ١٩٦٥  
طعن ٣٦٢ س ٣٠ ق ١ ) .

**عدم قيام المؤجر بعمل اصلاحات التزم بالتقيام بها في العين يبيز  
للمستأجر الانتفاع من نفع الاجرة كلها او بعضها .**

١٤٥ - يؤخذ من تعريف اجارة الاشياء ، حسب نص المادة ٣٦٢ مئى ،  
ان الايجار عقد معاوضة ، ملزم لطرفيه بالتزامات متعابلة يعتبر كل منها سببا  
لوجوب متعابلة . فتمى التزم المؤجر في عقد الاجارة بالتقيام بعمل اصلاحات  
معينة مقدرة في العين المؤجرة فلا يجوز له مطالبة المستأجر بالاجرة الا اذا قام  
اولا بما التزم به من الاملاحات ، لان الاجرة هي مقابل الانتفاع بالعين  
المؤجرة ، فاذا فوت المؤجر الانتفاع على المستأجر باعماله القيام بها التزم به ،  
يكون من حق المستأجر قاتونا فوق طلب النسخ وطلب الزام المؤجر بعمل  
الاصلاحات او الاذن له هو بعملها على حسابه وطلب انتقاص الاجرة - ان  
يدفع بعدم استحقاق المؤجر للاجرة كلها او بعضها . ( نقض ٧ - ١٢ -  
١٩٣٣ طعن ٢٩ س ٣ ق ) .

**حق المستأجر في الحصول على ترخيص بالتقيام بالترميمات الضرورية  
بعد اذار المؤجر وخضم قيمتها من الاجرة .**

١٤٦ - اذا تأخر المؤجر بعد اذاره عن القيام بتنفيذ التزامه بصيانة  
العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي سلمت بها او اخل بها عليه من واجب  
القيام في اثناء الاجارة بجميع الترميمات الضرورية فان المستأجر وفقا للمادة  
٥٦٨ من القانون المدني ان يحصل على ترخيص من القضاء في اجراء ذلك  
بنفسه وفي استيفاء ما انفقه خصا من الاجرة . واذا فتمى كان الحكم  
المطلوب فيه اذ رخص للمطعون عليه في اقامة دورة المياة التي كانت بالعين  
المؤجرة وهدمت قد استند الى المادتين ٥٦٧ ، ٥٦٨ من القانون المدني فانه  
يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا . ( نقض ١٢ - ٦ - ١٩٥٢ طعن ١٩  
س ٢١ ق ) .

**قيام المستأجر بالاصلاحات الضرورية لا يقتضى سوى اخطار المؤجر  
دون حجة لرفع دعوى اثبات حالة .**

١٤٧ - أن المادة ٥٨٥ من القانون المدني الجديد وان اوجبت على  
المستأجر ان يبادر الى اخطار المؤجر بكل امر يستوجب تدخله . كان تحتاج  
العين الى ترميمات مستعجلة او يتكشف بها عيب فليس مؤدى هذا النص أن

يكون لزاما على المستأجر أن يرفع دعوى لاثبات حالة العين المؤجرة قبل  
تجايه بالاصلاحات . ( نقض ١٧ - ٣ - ١٩٥٥ طعن ٣١٧ س ٢١ ق ) .

عدم جواز الحكم بأجرة ملكية عن جميع المادة مع ثبوت تعطيلها بعض  
الوقت وعدم قيام المؤجر باصلاحها .

١٤٨ - اذا كان المستأجر قد تسك في دعوى اجرة ملكية بأن الملكية  
المؤجرة قد تعطلت بسبب عدم قيام المؤجر باصلاح عينها وفقا لاتزامه ،  
مستندا في ذلك إلى خطاب يرسل اليه من وكيل المؤجر ، وكان الحكم في صدد  
رده على ذلك قد نفى سقوط الاجرة من كل مدة الايجار لا عن بعضها فقط  
المسلم به فيما أورده الحكم نفسه عن عبارة الخطاب فان قضاءه بأجرة كل  
المدة يكون خاليا عن الاسباب . ( نقض ٢٤ - ٢ - ١٩٤٩ طعن ١٣٣ س  
١٧ ق ) .

صحة اشتراط اعفاء المؤجر من كل مسؤولية تنشأ عن الرى وعن  
تعطيل الآلة وتغيير طريقه .

١٤٩ - النص في عقد الايجار على اعفاء المؤجر من كل مسؤولية تنشأ  
عن الرى وعطل الآلة وتغيير طريقه هو شرط صحيح قانونا ملزم للمستأجر .  
( نقض ١٨ - ١١ - ١٩٥٤ طعن ٣٧ س ٢١ ق ) .

صحة اشتراط اعفاء المؤجر من كل مسؤولية تنشأ عن الرى وعن  
تعطيل الآلة وتغيير طريقه .

١٥٠ - اذا كان الحكم المطعون فيه قد استند في فضائه إلى ما نص عليه  
بمقتد الايجار من أن المؤجر غير ملزم بجلب المياه اللازمة لرى العين المؤجرة  
بأى وجه من الوجوه كما أنه غير مسئول عن تعطيل آلات الرى ولأن المستأجر  
وقع على كشف المساحة بما يفيد أنه عاين الاطيان المؤجرة بالحالة التي كانت  
عليها وان أحدا لم يتعرض اليه في الانتفاع بها فان هذا الذى استند اليه  
الحكم لا يخالفه فيه للقانون اذ هو عمل شرائط عقد الايجار التي اشق  
طرفاه على أن تكون هي التي تحكم علاقة كل منهما مع الآخر وليس فيها  
ما يخالف النظام العام أو العائون ويكون في غير محله تحدى المستأجر بمسئ  
انتقاعه بكل العين المؤجرة . ( نقض ٢٨ - ٢ - ١٩٥٢ طعن ١٩٢  
س ١٩ ق ) .

**عدم استحقاق المستاجر تعويضا عن تلف امتعته بفريق العائنة المؤجرة**  
**بثبوت علمه بالخطر وعدم تلافيه وعدم اخطار المؤجر به .**  
١٥١ - متى كان الحكم اذ قضى برفض دعوى التعويض التى رفعها الطاعنان لطف اثباتهما وضياح بعض امتعتهما بسبب غرق العائنة التى استاجرتها اولاهما من الطعون عليها قد اعمل حكم بند عقد الايجار الذى يلزم المستاجرة بالخيار للمالكة بما قد تراه ضروريا من الاصلاحات فى العائنة فسلن لم تتم بها هذه الأخيرة كان لها حق الالتجاء الى القضاء لتحقيق ما يجب اجراؤه .

كما استند ، ضمن ما استند اليه ، الى أن المستاجرة شعرت بالخلل المنذر بقرب غرق العائنة ولم تتخذ ما كان يجب عليها من الاجراءات للمانعته ولم تخبر المالكة للتفادى منه وانه لم يتم دليل على علم المالكة بالخلل قبل وقوع الكارثة . فان الحكم باعماله البند سالف الذكر فى صدد نفى المسؤولية عن المالكة لم يخرج عن ظاهر نصوصه ، كذلك يكون قد اقام قضاءه فى نفى المسؤولية التقصيرية عن المالكة على اسباب تكفى لحمله . ولا يكون فى حاجة بعد ، الى بحث وجه المسؤولية المؤسس على اهمال تابعهما وهو رئيس العائنة المنوط به ملاحظتها ، لان كل ما كان يطلب من هذا الأخيرة هو ابلاغ المالكة بالخلل لاصلاحه فى الوقت المناسب وهو ما كشفتته نفس المستاجرة واهملت ملاحظاته . ومن ثم فان الطعن فيه بالخطأ فى تطبيق القانون استنادا الى انه اعتبر مسؤولية المالكة عن نتائج غرق العائنة لا تعدو كونها مسؤولية تماتية ناشئة عن عقد الايجار فضلا عن انه اغفل بحث المسؤولية التقصيرية المترتبة على اهمال تابع المالكة - هذا الطعن يكون غير صحيح . ( نقض ٢٥ - ١ - ١٩٥١ طعن ١٥٧ س ١٨ ق ) .

**عدم استحقاق المستاجر تعويضا عن تلف امتعته بفريق العائنة المؤجرة**  
**بثبوت علمه بالخطر وعدم تلافيه وعدم اخطار المؤجر به .**

١٥٢ - تصور الحكم فيما يورده تزييدا لا يبطله . واذن متى كان الحكم اذ قضى برفض دعوى التعويض التى رفعها الطاعنان لطف اثباتهما وضياح بعض امتعتهما بسبب غرق العائنة التى استاجرتها اولاهما من الطعون عليها ، قد اثبت اهمال المستاجرة فى تلافى الخطر قبل وقوعه رغم

علمها به وعدم اخبارها بالملكة به ، فانه لم يكن بعد ، في حاجة الى التصدى لتقرير الخبراء عن سبب فرق المائبة ، فمحدثه عنها انما كان تزييدا لا يؤثر القصور فيه - بغرض ثبوته - على سلامة الحكم . ( نقض ٢٥ - ١ - ١٩٥١ طعن ١٥٧ س ١٨ ق ) .

**عدم مسؤولية المجر عن الاضرار التي تصيب المستاجر بسبب الحوادث الجبرية - لا يستحق المستاجر تعويضا من المجر عن تلف زراعته بحدوث جبرى متوقع أم غير متوقع .**

١٥٢ - متى كان المستفيد من الحكم ان المستاجر اسس طلب التعويض على ان السيل ا تلف زراعته ، وكثفت المادة ٢٩٢ ، من القانون المدني لا تفرق بين ما يكون من الحوادث الجبرية متوقعا وقت التعاقد وبين غيره ، فان هذا الحكم لا يكون قد اخطأ في رفضه طلب التعويض اعتبارا بان السيل هو من انحوادث الجبرية التي لا يجوز بسببها الرجوع على المجر عملا بمقتضى الاجازة الذي ينص على ان المجر غير ملزم بتعويض عما يتسبب من عوارض ارض ظاهرة او صادرة عن قوة جبرية ينتج عنها عدم انتفاع المستاجر بكل الاطيان او بعضها . ( نقض ٦ - ١ - ١٩٤٩ طعن ٧٩ س ١٧ ق ) .

**الحكم على المجر بالتعويض قتل بضاعة المستاجر بسبب اتهماد المحل يجوز ان يشمل ما فات المستاجر من ربح في هذه البضاعة كما يجوز للمحكمة ان تجرئه مجرى الفوائد . عدم جواز اعتبار قضاها بالفوائد التعويضية قضاء بما لم يطلبه الخصوم .**

١٥٤ - اذا استاجر شخص محلا وكان مشروطا عليه في عقد الاجازة عدم النزول عن اجارته لاحد او التلجير من الباطن الا باذن المجر والشرك المستاجر شخصا آخر معه في التجارة ولودعا بضاعتها في المحل ثم تهدم وتلفت البضاعة بفعل المالك واهله فانه يجوز القضاء لها بقيمة التعويض المستحق عنها ، كما يجوز للمحكمة ان تقدر ما فاتها من ربح في البضاعة النالفة ببطلان معين تقدره وتضيفه اليها ما استقر عندها انه هو الواجب الزام المجر به من التعويض ويجوز لها ايضا في تقديره ان تجرئه مجرى الفوائد القانونية ، اذ هذه مسألة شكل لا أهمية لها . وتضلاها بهذه الفوائد التعويضية في هذه الصورة لا يصح النفي عليه بأنه قضاء بما لم يطلبه الخصوم . ( نقض ٢٤ - ١ - ١٩٣٥ طعن ١٧ س ٤ ق ) .



## الهلاك الكلى :

هلاك العين المؤجرة كليا أو جزئيا بفعل المؤجر أو خطئه . انره . حق المستأجر في الرجوع على المؤجر بالتعويض عن كافة الأضرار التي أصابته . شرطه . المادة ٥٦٩ مدنى .

مفاد ما نصت عليه المادة ٥٦٩ من القانون المدنى ، انه اذا ما هلكت العين المؤجرة هالكا كليا أو جزئيا ، أو أصبت في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذى أجرت من أجله أو نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا ، ولم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك ، فإن للمستأجر — في حالة تعذر إعادة العين الى الحالة التي كانت عليها — أن يرجع على المؤجر بالتعويض عن كافة الأضرار التي أصابته نتيجة هذا الهلاك أو النقص ، سواء في شخصه أو ماله ، أو بسبب نسخ الأجزاء قبل انقضاء مدته أو نقص الانتفاع بالعين المؤجرة الى وقت النسخ . ( نقض ١٩٨٤/١١/٢١ طعن ١٤٠١ س ٥٠ ق٢٠ )

الهلاك الكلى للعين المؤجرة . م ٢٧٠ مدنى قديم ، ٥٦٩ ماهية .

تفسير ما اذا كان الهلاك كليا أو جزئيا . واقع يخضع لتقدير محكمة الموضوع .

جواز اثبات الهلاك بكافة الطرق .

١٥٥ — الهلاك الكلى في معنى المادة ٢/٣٧ من التقنين المدنى القديم

المقابلة للمادة ١/٥٦٩ من القانون المدنى الحالى — هو أن يلحق الدمار العين المؤجرة نيابتي عليها كليا أو يقطعها غير صالحة جيعمها لاداء الغرض الذى أجرت من أجله والهالك هنا مادي يلحق مقومات العين المؤجرة وكيانها الذاتى ولئن انعقد الإجماع على منح نفس الأثر للهلاك المعنوى أو القانونى الذى لم يمس نفس الشيء المؤجر في حياته الا أنه يحول دون ادائه المتكسبة التى قصد أن يستوفيهها المستأجر منه ، إلا أن شرطه أن يحول دون الانتفاع بالعين جيعمها والا يكون المانع مؤقتا بل دائما ، فإن لم يقترب الا انتهاء الفائدة من جزء من العين أو كان المانع مضميره الى الزوال قبل انتهاء مدة العقد اعتبر الهلاك جزئيا . ومسألة ما اذا كان الهلاك كليا أو جزئيا من مسائل الواقع التى تخضع لسلطان قاضى الموضوع وتقديره دون رقابة لمحكمة النقض ما دام استخلاصه سائفا . ( نقض ١٦ — ١١ — ١٩٧٧ طعن ٤٢١ س ٤٤ ق ) .

### هـ - الاتفاق على انتفاء أو تشديد التزامات المؤجر :

بطلان كل شرط يقضى بالاعفاء من المسؤولية التقصيرية . اغفال الحكم  
التفاهي المؤسس على هذا الاعفاء وهو دفاع غير جوهري . لا بطلان .

١٥٦ - اذا كان الحكم المضمن فيه قد انتهى بحق الى ان مسؤولية  
الشركة المؤجرة مسؤولية تقصيرية وكانت الفقرة الأخيرة من المادة ٢١٧ من  
القانون المدني صريحة في بطلان كل شرط يقضى بالاعفاء من هذه المسؤولية  
فإن دفاع الشركة المؤسس على اغفائها من هذه المسؤولية يكون مرفوضاً  
حتماً وبالتالي فهو دفاع غير جوهري لا يتغير به وجه الرأي في الدعوى ومن  
ثم فإن اغفال الحكم الرد عليه لا يبطله . ( نقض ٢٦ - ١٠ - ١٩٦٧ طعن  
١٩٧ س ٢٤ ق ) .

حكم المادة ٥٦٤ مدني بشأن التزام المؤجر بأعداد العين للفرض الذي  
اعدت له . ليس من الاحكام الامرة المتصلة بالنظام العام . جواز الاتفاق على  
مخالفته بالتشديد أو التخفيف .

١٥٧ - حكم المادة ٥٦٤ من القانون المدني ليس من الاحكام الامرة المتصلة  
بالنظام العام وانما هو من الاحكام المفردة لارادة المتعاقدين فيجوز لهما  
الاتفاق على ما يخالفه بالتشديد أو التخفيف في مدى التزام المؤجر بشأن أعمال  
الاصلاح اللازمة لاعداد العين للفرض الذي اجرت من اجله ، ويجوز أن يصل  
التخفيف الى حد أن يقبل المستأجر استلام العين بالحالة التي كانت عليها  
وقت العقد أو التي ستكون عليها وقت بدء الانتفاع على أن يقوم هو من جانيه  
باستكمال الأعمال الناقصة على نفقته - ومثل هذا الاتفاق متى كان قاطعاً في  
الدلالة على اتجاه نية العاقدین الى تعديل أحكام التزام المؤجر الواردة في  
المادة ٥٦٤ من القانون المدني فانه يكون واجب الاعمال دون نص المادة  
المذكورة . ولا يجوز اعداد الشرط المتضمن هذا الاتفاق بحجة مخالفته للواقع  
من أن العين المؤجرة كان ينتقص في الموعد المحدد لبدء سريان عقد اليجار  
بعض أعمال الإصلاح اللازمة لجعلها تفي بما اعدت له من المنفعة اذا تبين  
أن العاقدین تصدا بهذا الشرط عدم الاعتداد بهذا الواقع واعفاء المؤجر من  
القيام بتلك الاعمال . ( نقض ١١ - ٦ - ١٩٦٤ س ٢٨ ق ) .

الاتفاق على عدم مسؤولية المؤجر عما يصيب المحصول من هلاك بسبب القوة القاهرة جائز قانونا . عقد الإيجار الذي يتضمنه لا يعتبر من عقود الأضرار .

١٥٨ - الاتفاق على عدم مسؤولية المؤجر عما يصيب المحصول من هلاك بسبب القوة القاهرة اتفاق جائز قانونا ولا مخالفة فيه للنظام العام كما أن عقد الإيجار الذي يتضمن هذا الاتفاق لا يعتبر من عقود الأضرار . ( نقيض ١٣ - ١١ - ١٩٥٨ طعن ٢٣ سن ٢٤ ق ) .

حق مستأجر الأرض الزراعية في طلب انقاص الاجرة وفقا لنص المادة ٢/٦١٦ مضي مشروط بان يكون هلاك المحصول بسبب قوة القاهرة ما لم ينص في العقد على عدم مسؤولية المؤجر عن الهلاك لهذا السبب .

١٥٩ - حق المستأجر في طلب انقاص الاجرة وفقا لنص الفقرة الثانية من المادة ٦١٦ مشروط بشرطين الاول منها ان يكون هلاك المحصول بسبب

قوة القاهرة والاخر الا يكون قد اشترط في العقد عدم مسؤولية المؤجر من الهلاك لهذا السبب ، واذا ثبت كان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه على ان اصابه الزرع بحدوث القطن لا يعتبر قوة القاهرة لانه يشترط في القوة القاهرة ان تكون غير متوقعة - وهو قول صحيح في القانون ، وكان لا نزاع في أن عقد الإيجار يتضمن اتفاقا بين الطرفين على عدم مسؤولية المؤجر عما يصيب المحصول من تلف بسبب القوة القاهرة فان النعي عليه خطاء في تطبيق القانون يكون غير قائم على أساس . ( نقيض ١٣ - ١١ - ١٩٥٨ طعن ٢٣٠ سن ٢٤ ق ) .

مشروعية شرط عدم ضمان التعرض المادي الحاصل قبل التسليم .

١٦٠ - النص في عقد الإيجار على اعفاء المؤجر من ضمان التعرض المادي سواء كتبت العين المؤجرة قد سلمت فعلا للمستأجر أم لم تسلم هو شرط صحيح جائز قانونا . ( ١٧ - ١١ - ١٩٣٢ طعن ٣٦ سن ٢ ق ) .

**جواز اشتراط عدم تنقيص الاجرة في حالة ظهور عجز او تخلف جزء شراقي .**

١٦٢ - ان محكمة الموضوع ، اذ تأخذ بالمعنى الظاهر لنصوص المعتبر الصريحة المحكة لا يكون حكمها خاضعا لمراقبة محكمة النقض . ماذا تنازع المؤجر والمستاجر على رفع اجرة الاطيان التي ادعى المستاجر عجزها من العين المؤجرة واجرة الاطيان التي ادعى تخلفها شراقي ، وكانت نصوص عقد الاجارة المحرر بينهما ما نعة من اجابة المستاجر الى ما طلب ، فاعطتها المحكمة حكمها ورفضت طلباته ، فلا سبيل الى الطعن على حكم المحكمة فيما يقضى به . ( نقض ٢٩ - ١٢ - ١٩٣٢ طعن ٥٥ س ٢ ق ) .

**و - رد نفقات التحسينات عند انتهاء الإيجار :**

**التزام المؤجر بان يرد للمستاجر عند انقضاء الإيجار ما انفق عليه التحسينات التي استحدثها بعلم المؤجر ودون معارضته بالعين المؤجرة ، او ما زاد في قيمة العقار مشروط بالا يكون هناك اتفاق يقضى بغير ذلك . م ٥٩٢ مدني .**

١٦٣ - البناء او الفراس او غيرها من التحسينات التي يستحدثها المستاجر في العقار بعلم المؤجر ودون معارضته وان كان المشرع قد نص بالفقرة الاولى من المادة ٥٩٢ مدني على التزام المؤجر بان يرد للمستاجر عند انقضاء الإيجار ما انفق في هذه التحسينات او ما زاد في قيمة العقار الا انه جعل هذا الالتزام مشروطا بالا يكون هناك اتفاق يقضى بغير ذلك . ( نقض ١٤ - ١١ - ١٩٦٧ طعن ٩٣ س ٣٤ ق ) .

**اتفاق المستاجر مصروفات على اصلاح البور واحياء الموات بالأرض المؤجرة مصروفات نائمة وليست ضرورية . لا محل لتطبيق قاعدة الاثراء بلا سبب لوجود عقد بين الطرفين ، وانقضاء اقتدار المستاجر .**

١٦٤ - اتفاق المستاجر مصروفات على اصلاح البور واحياء الموات بالعين المؤجرة له ، وهي من المصروفات النائمة - التي لم يثبت حصول الاتفاق عليها - وليست من المصروفات الضرورية لحفظ العين ، من الهلاك ، فلا محل معه للرجوع بهذه المصروفات استنادا الى قاعدة الاثراء بلا سبب ما دام هناك عقد يحكم علاقة الطرفين . اذ ان للاثراء والامتياز سببا مشروعا

هو عقد الإيجار القائم بين الطرفين ، ولأن هذه المصروفات قد أضاف منها المستأجر طول مدة استغلاله للمعين ، فينعدم بذلك قانونا شرط انفصال المستأجر الذي هو شرط جوهرى لدعوى الرجوع . (نقض ١٠ - ٥ - ١٩٦٦ طعن ٣ س ٣٢ ق ) .

#### اعفاء المؤجر من المصروفات النافعة الا عند الاتفاق عليها .

١٦٥ - أن التزامات المؤجر في القانون المدني القديم كانت سلبية وذلك بترك المستأجر ينتفع بالمعين المؤجرة ولا يلزم المجر بأجراء الترميمات اللازمة في المعين المؤجرة أثناء مدة الانتفاع الا اذا اشترط ذلك في العقد كما كان المستأجر ملزما برد المعين المؤجرة بالحالة التي هي عليها . ومقاد ذلك اعفاء المؤجر من اداء المصروفات النافعة الا عند الاتفاق عليها بالمعقد ومن ثم فلا يكون الحكم قد خالف القانون اذا قضى برفض تعويض المستأجر عن اصلاح البور واحياء الموات بالمعين المؤجرة مادام لم يثبت حصول الاتفاق عليها . (نقض ٧ - ٦ - ١٩٥٦ طعن ٣١٢ س ٢٢ ق ) .

#### ز - رد المؤجر ما وفاه المستأجر نيابة عنه :

البالغ التي يدفعها المستأجر نيابة عن المؤجر كالأموال الاميرية لا تأخذ حكم الاجرة فلا تسقط الا ببضئ المدة الطويلة .

١٦٦ - أن الحقوق الناشئة عن عقد الإيجار التي تسقط المطالبة بها ببضئ المدة المنصوص عنها في المادة ٢١١ من القانون المدني هي فقط المتعلقة بدين الاجرة . وأن فالدعوى التي يقيها المستأجر على المؤجر بمساؤفاه بالنيابة عنه ما هو ملتزم به كالأموال الاميرية هي من دعوى الحقوق العادية التي لا تسقط المطالبة بها الا ببضئ المدة الطويلة ( خمس عشرة سنة ) . (نقض ٢٨ - ١٠ - ١٩٣٧ طعن ١٧ س ٧ ق ) .

#### هـ - تركيب مصعد :

الاصل تنفيذ الالتزام عيناً . يستثنى من ذلك أن يكون التنفيذ موهباً للبلدين . جواز الاقتصار على دفع تعويض نقدي ما لم يلحق ذلك بالدائن ضرراً جسيماً : المادة ٢/٢٠٣ مدني . انتفاء الأرهاق . قصور الحكم في بحثه . مثال في التزام المؤجر تركيب مصعد بالمعين المؤجرة .

١٦٧ - لأن كان الأصل أن للدائن المطالبة بتنفيذ التزام معينة عيناً إلا أنه يرد على هذا الأصل استثناء تقضى به المادة ٢٠٣/٢ من القانون المدني أساسه إلا يكون هذا التنفيذ مرهقاً للدين أذ يجوز في هذه الحالة أن يقتصر على دفع تعويض نقدي إذا كان ذلك لا يلحق بالدائن ضرراً جسيماً فإذا كان الحكم قد أتم تضاؤه على أن تنفيذ المؤجرة التزامها بتركيب المصعد ليس من شأنه إرهابها لأنه سوف يعود عليها بالفائدة بإضافته إلى ملكها والانتفاع بأجرته الشهرية المتفق عليها وكان هذا القول من الحكم لا يؤدي إلى انتفاء الإرهاب من المؤجرة ( الطاعنة ) إذ يشترط لذلك ألا يكون من شأن تنفيذ هذا الالتزام على حساب الطاعنة بذل نفقات باهظة لا تتناسب مع ما ينجم من ضرر للمطعون عليه ( المستاجر ) من جراء التخلف عن تنفيذه ، وأذ لم يحدد الحكم نوع المصعد المناسب للمبنى والثمن الذي سيتكلفه وما يستتبع ذلك من تحديد نفقات تركيبه وما إذا كان هذا الثمن يتناسب مع قيمة المبنى فقد حجب نفسه عن بحث مدى الإرهاب الذي يصيب الطاعنة بتركيب المصعد لمخارنته بالضرر الذي يلحق المطعون عليه من عدم تركيبه مما يعيب الحكم بخالفة القسائون والقصور في التسبيب . ( نقض ١ - ٢ - ١٩٦٦ طعن ٢٠٧ س ٣١ ق ) .

**صدور حكم نهائي بأحقية المستاجر في حبس قدر من الأجرة مقابل عدم استعماله المصعد .** فصله في مسألة كلية هي التزام المؤجر بتبكين المستاجر من استعمال المصعد وإن المؤجر قد أخل بهذا الالتزام . امتناع المصودة إلى مناقشة هذه المسألة ولو بأدلة قانونية أو واقعية لم يسبق إثارتها في تلك الدعوى أو أثرت ولم يبحثها ذلك الحكم .

١٦٨ - متى كان الحكم النهائي الصادر بين الطرفين في دعوى سابقة قد قضى بأحقية المستاجر في حبس قدر من الأجر مقابل عدم استعماله المصعد بالمين المؤجرة وفصل في أسبابه المتصلة بالمنطوق في مسألة كلية حاصلها أن ثمة التزام يقع على عاتق المؤجر بتبكين المستاجر من استعمال المصعد وأن المؤجر قد أخل بهذا الالتزام مما يحق معه للمستاجر الامتناع عن سداد جزء من الأجرة ، وأذ حاز هذا الحكم حجية الأمر المقضى فقد امتنعت العودة إلى مناقشة هذه المسألة في دعوى تالية ولو بأدلة قانونية أو واقعية لم يسبق إثارتها في الدعوى الأولى أو أثرت ولم يبحثها الحكم الصادر فيها . ( نقض ٦ - ٦ - ١٩٦٣ طعن ٢١٥ س ٢٨ ق ) .

## الفرع الثاني : التزامات المستلجر

١ - الوفاء بالاجرة :

ما يعتبر في حكم الاجرة :

تحديد الاجرة بعد التعاقد :

جواز عدم تعيين الاجرة عند التعاقد والاتفاق على تحديدها مستقبلا  
بحسب سعر القطن في البورصة ولو كانت العين لا تزرع قطنيا والبورصة  
معلقة عند التعاقد .

١٦٩ - اذا كانت بحكمة الموضوع ، وهي بسبيل تفسير الشرط الولد  
في عقد الايجار وتعرف مقصود الماتدين منه ، لم نقل انها عينا قيمة الاجرة  
ثم ملقا زيادتها او نقصها على شرط واقف بسل اعتبارت ان القيمة لم تكن  
وقت التعاقد قد تم تعيينها وان الماتدين اتفقا على طريقة خاصة لتعيينها  
اسباسها سعر القطن بحسب ما يتقرر في البورصة باعتبار انها الوسيلة  
المألوفة ، او بآلية طريقة اخرى تقوم مقامها ، فلا محقق على حكمها . ولا  
يقدر فيه ان يكون ذلك الشرط قد اتفق عليه وقت ان كانت زراعة القطن  
منووعة في منطقة التاجر وكانت بورصة القطن معلقة ، ما دامت عبارة الشرط  
تحتل المعنى الذي فسره به المحكمة من حيث ربط الاجرة بشئ القطن ،  
باعتبار انه الموجه لاسمار المحاصيل الاخرى وميزان الحالة الاقتصادية ،  
دون نظر الى امكان زراعته فعلا في الارض المؤجرة او في المنطقة الواقعة  
فيها او عدم زراعته . ( نفس ١٢ - ٦ - ١٩٤٦ طعن ٨٣ س ١٥ ق ) .

هجز دائن المؤجر على الاجرة :

صدور امر حجز ما للمدين لدى الغير على « ما يوجد » تحت يد  
المستأجرين من اجرة . مفاده . هجز الاجرة المستحقة فعلا وما يستجد منها  
حتى وقت التقرير بما في الذمة .

١٧٠ - اذا كان الابر قد صدر بتوقيع الحجز التجنطي هجز ما للمدين

لدى الغير على ما يوجد تحت يد المطمون عليهم الاربعة الاول من مبالغ الايجار

وفاء للدين المحجوز من أجله ، وكان استعمال عبارة « ما يوجد » في هذا الخصوص تفيد مبالغ الإيجار المستحقة فعلا وما يستجد منها لا سيما وأن دين الإيجار ما يتجدد دوريا وأن الحجز طبقا لنص الفقرة الثانية من المادة ٣٢٥ من قانون المرافعات يتناول كل دين ينشأ للمدين في ذمة المحجوز لديه الى وقت التقرير بما في الذمة ما لم يكن موقعا على دين بذاته . ( نقض ٥ - ١ - ١٩٧٧ طعن ٥ - ١ - ١٩٧٧ طعن ٦٠ س ٤٢ ق ١ ) .

### المحجز التحفظي :

**توقيع المؤجر حجزا تحفظيا على ما باليمن المؤجرة من منقولات للمستأجر من الباطن في ظل قانون المرافعات القديم لا يمنع المستأجر الاصلى من مطالبة المستأجر من باطنه بالأجرة المستحقة في ذمته .**

١٧١ - إذا كان الحجز الذي لوقعه المؤجر على ما باليمن المؤجرة هو حجز تحفظي على منقولات للمستأجر من الباطن ثم في ظل قانون المرافعات القديم فانه ليس من شأن هذا الحجز أن يغل يدا المستأجر الاصلى عن مطالبة المستأجر من باطنه بالأجرة المستحقة في ذمته . ( نقض ٣١ - ١ - ١٩٥٧ طعن ٨٤ س ٢٢ ق ١ ) .

**حق المؤجر في الحجز التحفظي على منقولات المستأجر او المستأجر من الباطن مشروط بانتفاء علمه بملكية الغير لها . جواز استخلاص العلم من وقائع مؤدية .**

١٧٢ - انه وان كانت المادة ٦٦٨ من قانون المرافعات القديم قد اجازت لملك البيوت والاطيان وملحقاتها ، مستأجرها الاصليين الذين لهم فيها حق في الحال ان يحجزوا المفروشات ونحوها والمنقولات الموجودة بالمجال المستأجرة والثمار والمحصولات حجزا تحفظيا للتأمين على اداء الاجرة المستحقة لهم الا ان محل تطبيق هذه المادة الا يكون علما بان ما حجز عليه ليس مملوكا للمستأجر او المستأجر من الباطن ، ويجوز استخلاص هذا العلم من ظروف الدعوى وملابساتها . فاذا استدل الحكم على علم مالك الارض بأن الحاصلات المحجوزة ليست مملوكة للمستأجر من الباطن بأن العين المؤجرة جرن لا تنتج



محصولات وانما هيئت لينقل اليها سكان العزبة محصولاتهم لدرسيها به فانه يكون قد استخلص ذلك استخلاصا مائتاً . ( نقض ٢٦ - ١ - ١٩٥٠ طعن ١٠٥ من ١٨ ق ) .

**الشريك الذي تسلم نصيباً مفرزاً بالاتفاق مع شركته واجبره ليس له حق الحجز تحفظاً على محصولات نصيبه شائعاً وانما يحجز على مستأجره في الجزء المفسر .**

١٧٢ - اذا اجرت شريكة حصتها شائعة في اطيان وانابت المستأجر في تسلم هذه الحصة مفرزة بالاتفاق مع باقي شركائها وقام المستأجر فعلاً بتسليمها مفرزة ووضع يده عليها ، حنّدة وعلبت الشريكة بذلك واقترنته فانه لا يجوز لها توقيع الحجز التحفظي على نصيبها شائعاً في محصولات جميع الاطيان استناداً الى عقد الإيجار لان حقها في الملكية قد انحصر فيها اختصت به مفرزاً محدداً ولان حقها في توقيع هذا الحجز مقيد بما زرعه المستأجر في الحصة التي اختصت بها ولان حق امتيازها مقصور على ان ما يوجد بهذه الحصة دون غيرها ولا يشفع لها ما تملك به من ان المستأجر غوطساً مع شريكها وزرعاً الاطيان شركة بينهما ، وكذلك ما قررت به ان هذا الشريك هو الذي قام بالزراعة فعلاً دون المستأجر ، لان هذا وذاك على فرض صحته لا يخولها تجاهل عقد التمسك ومفرز نصيبها ولا يجوز لها ان تحجز على ملك غيرها من يكونون قد اشتركوا مع المستأجر . ( نقض ٢٦ - ١٠ - ١٩٥٠ طعن ٧٨ من ١٨ ق ) .

**امهال المؤجر المستأجر في الوفاء بالاجرة لا تأثير له في التزام الكفيل وعدم توقيع الحجز التحفظي على الزراعة لا يعتبر تقصيراً مخفياً لزمة الكفيل .**

١٧٤ - ان امهال المؤجر المستأجر في الوفاء بالاجرة الارض لا تأثير له في التزام الكفيل ، وعدم توقيع الحجز التحفظي على الزراعة لا يعتبر تقصيراً مخفياً لزمة الكفيل ما يطبق عليه حكم المادة ٥١٠ من القانون المدني ما دام هذا الحجز يتمارض مع الامهال الذي هو حق مطلق للمؤجر وما دام للكفيل بمقتضى المادة ٥٠٢ - على الرغم من ذلك الامهال - مطالبة المستأجر وتوقيع

الحجز التحفظى على ما يضمن الاجرة المستحقة . ( نقض ٢ - ٢ - ١٩٢٢ طعن ٦٩ س ٢ ق ) .

### امتياز المؤجر :

اعتبار امتياز المؤجر على حاصلات العين ضمن التأمينات المنصوص عليها في المادة ٥١٠ مدنى .

١٧٥ - ان قصد الشارع من التأمينات المنصوص عليها بالمادة ٥١٠ مدنى هو كل ما يعول عليه الدائن من الضمانات الخاصة ، اتفاقا أو قتلونا ، لاقتضاء حقه . فمى تشمل بلا ريب حق امتياز المؤجر على حاصلات الارض المؤجرة ، اذ القانون ، من جهة ، يلزم المستأجر بتوفيرها في الارض لتكون كصريح نص المادة ٣٨١ مدنى تأهينا ، او بتعبير أدق ضمانا للاجرة . كما ان المادة ٦٠١ مدنى من جهة أخرى تمد الاجرة ديننا ذا امتياز تشابهه بمقارنة لعدم الايجار ولا حقة بالشار والحاصلات الناتجة من الارض المؤجرة . ( نقض ٢ - ٢ - ١٩٢٢ طعن ٦٩ س ٢ ق ) .

### ب - المسؤولية بالعين المؤجرة :

اعتبار الحكم الطاعن مسئولاً عن الحريق . استناده في ذلك الى اقراره والى ان المستأجر مسئول عن حريق العين المؤجرة ما دام لم يقدم الدليل على وقوعه بسبب اجنبى لا يد له فيه . كفاية ذلك لجعل قضائه . النemy عليه بالخطأ في بعض التقارير الواقعية غير المؤثرة في قضائه . غير منتج .

١٧٦ - متى كان الثابت ، ان الحكم المطعون فيه انه اعتبر الطاعن مسئولاً عن الحريق باقراره امام محكمة اول درجة ، وعلى أساس ان المستأجر مسئول عن الحريق الا ان يثبت انه وقع بسبب اجنبى لا يد له فيه ، الامر الذى لم يتم عليه دليل في الدعوى . واذا كانت هذه الاسباب كافية لحمل قضائه ، فانه لا يعيبه ان يكون قد اخطأ في بعض التقارير الواقعية التى يتقرر بها قضاؤه ، وبالتالي يكون النemy عليه في هذه التقارير التى تزيد بها غير منتج ولا جدوى منه . ( نقض ١٢ - ٢ - ١٩٧٥ الطعون رقم ٦٠١ ٦١٢ ، ٦١٤ س ٣٩ ق ) .

مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة تجاه المؤجر . استنادها الى المادة ٥٨٤/١ و ٢ من القانون المدنى . مسؤولية المؤجر عن الضرر الذى

**يصيب المستاجر بسبب حريق بالمعين المؤجرة تقوم على اساس المسؤولية  
بني توافق اركانها .**

١٧٧ - نص المادة ٥٨٤/١ و ٢ من القانون المدني صريح في انه يتناول  
مسئولية المستاجر عن حريق العين المؤجرة تجاه المؤجر فقد بينت الفقرة  
الاولى من المادة المذكورة ان الاصل في هذه المسؤولية انها تقس على عاتق  
المستاجر تجاه المؤجر المتماقد معه والفترة الثانية لتصيل لهذا الاصل تقتضى  
بمسئولية المستاجرين المتعاقدين تجاه المؤجر وتوضح ان كلا من هؤلاء  
المستاجرين يكون مسئولا تجاهه بنسبة الجزء الذى يشغله . فالمسئولية في  
الحالتين تقع على عاتق المستاجر تجاه المؤجر ولا تقع على عاتق المؤجر تجاه  
المستاجر فلا يكون المؤجر مسئولا قبل المستاجر بمقتضى هذه المادة عن الضرر  
الذى يصيب الاخير بسبب احتراق امتعته الموجودة بالمعين المؤجرة وانما تكون  
مسئوليته تقصيرية اذا توافرت اركانها . ( نقض ٢٦ - ١٠ - ١٩٦٧ طعن  
١٩٧ س ٢٤ ق ) .

**معيار العناية التى فرضها الشارع على المستاجر في استعمال المعين  
المؤجرة والحفاظة عليها معيار مادي هو عناية الرجل المعتاد . المستاجر  
مسئول عن تلف العين المؤجرة الناشئ عن استعمالها استعمالا غير قانوني .  
هذه المسؤولية مفترضة لا ترتفع الا اذا اثبت المستاجر ان التلف لم يكن يخطئه  
او انه قد نشأ بفعل اجنبى لا يد له فيه .**

١٧٨ - يؤدى نص المادتين ٥٨٢ و ٥٩١ من القانون المدني ان الشارع  
قد جعل معيار العناية التى فرضها على المستاجر في استعمال العين المؤجرة  
او الحفاظة عليها معيارا ماديا هو عناية الرجل المعتاد ، وان المستاجر  
مسئول عما يصيب العين المؤجرة من تلف ناشئ عن استعمالها استعمالا غير  
قانوني ، وهذه المسؤولية مفترضة لا ترتفع الا اذا اثبت المستاجر ان التلف لم  
يكن يخطئه او انه قد نشأ بفعل اجنبى لا يد له فيه . ( نقض ٢٩ - ٣ - ٦٢  
طعن ٨٤ س ٢٦ ق ) .

**تلف الشيء المؤجر بفعل شخص اجنبى غير المستاجر او خدمه . انتفاء  
مسئوليته في هذه الحالة . المادة ٦٢ مدني مختلط .**

١٧٩ - إذا كان تلف الشيء المؤجر لم ينشأ عن فعل المستأجر أو عن فعل خفيه وإنما نشأ عن فعل شخص آخر غير هؤلاء فلا محل لمسألة المستأجر طبقاً للمادة ٤٦٣ من القانون المدني المخطط عن رد الشيء المؤجر في نهاية عقد الإيجار يحالته لورد قيمته . (نقض ١٦ - ٤ - ١٩٥٧ طعن ١٢٥ س ٢٣ ق ) .

**اختلاف مسؤولية المستأجر عن تلف الشيء المؤجر الحاصل بفعله أو فعل مستخدميه أو فعل من كان ساكناً معه أو المستأجر الثاني عن المسؤولية العامة المقررة بالمادتين ١٥١ و ١٥٢ مدني - مسؤولية المستأجر عن احتراق الشيء المؤجر تستلزم توافر شروط المادة ٣٧٨ مدني .**

١٨٠ - أن القانون المدني قد أورد في أحكام الإيجار حكماً خاصاً بمسؤولية المستأجر عن الشيء المؤجر جرى به نص المادة ٣٧٨ . وهو يقضي بمسؤوليته عن التلف الحاصل بفعله أو بفعل مستخدميه أو بفعل من كان ساكناً معه أو بفعل المستأجر الثاني . وهذا النص يرتب على المستأجر مسؤولية خاصة عن فعل الغير ليست هي المسؤولية العامة المقررة في المادة ١٥٢ بل تختلف عنها في مداها وشرائطها . فنحصر مسؤولية المستأجر في حدود المادتين ١٥١ و ١٥٢ وحدهما يكون مخالفاً للقانون ، وإذا كان الحريق نوعاً من التلف فإن المستأجر يكون مسؤولاً عنه متى توافرت شروط المادة ٣٧٨ السابقة الذكر . (نقض ١٨ - ١١ - ١٩٤٨ طعن ٨٨ س ١٧ ق ) .

**التزام المستأجر بالتأمينات كتلف العين بسبب عدم قيامه بالإصلاحات المتفق عليها ولو كان العقد يخول المؤجر القيام بها على نفقة المستأجر .**

١٨١ - إذا كان عقد الإيجار يوجب على المستأجر القيام بما يلزم العين المؤجرة من إصلاحات ويخول المؤجر أن يقوم بعمل هذه الإصلاحات على نفقة المستأجر في حالة تأخره عن إجرائها ، فإنه إذا ما أهمل المستأجر في القيام بتلك الإصلاحات ولم يستعمل المؤجر حقه في القيام بها فذلك لا يعتبر من جانب المؤجر خطأ مستوجباً خفض ما يستحقه من التأمينات عما أصاب العين المؤجرة من تلف . (نقض ٢٤ - ١١ - ١٩٤٩ طعن ١ س ١٨ ق ) .

**رد العين المؤجرة :**

**إحاطة المستأجر المؤجر علماً بأي طريق بوضع العين المؤجرة تحت**

تصرفه عند انتهاء الإيجار . كفايته لتنفيذ التزامه برد العين ولو لم يستول المؤجر عليها استيلاء ماديا . توجيه المستأجر خطبا للمؤجر عند انتهاء الإيجار باعتبار العقد منتهيا وتوقيضه بالتصرف . القضاء بالزامه بالإجر عن مدة لاحقة لعدم عرضه العين المؤجرة عرضا حقيقيا . خطأ .

١٨٢ - من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن تنفيذ التزام المستأجر برد العين المؤجرة يكون بوضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ولو لم يستول عليها استيلاء ماديا ، ويكفى في هذا الخصوص أن يحيط المستأجر المؤجر علما بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه بأي طريق من طرق العلم إذ لم يتطلب القانون لذلك شكلا خاصا . وإذا كان الثابت من الأوراق أن الطاعن - المستأجر - وجه للمؤجر خطبا - عند انتهاء مدة الإيجار - رفض الأخير استلامه ، طلب فيه اعتباره مقد الإيجار منتهيا من ذلك التاريخ ونموضه في التصرف وكان الحكم المطعون فيه قد أتم قضاءه بالزام الطاعن بأجرة الملكية - عن مدة لاحقة - على عدم وثاقه بالتزامه برد الملكية .. بعدم عرضها على المؤجر عرضا حقيقيا بالأجراءات المنصوص عليها في المادة ٤٨٧ من تقنين المرافعات مع أنه إجراء غير مطلوب في واقع الدعوى ، فانه يكون قد خالف القانون . ( نقض ٢٨ - ٤ - ١٩٧٦ طعن ٦٨٧ س ٤٣ ق ١ ) .

**الالتزام برد العين المؤجرة . عدم كفاية التنبيه بالإخلاء للوفاء به .**  
**وجوب وضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من الانتفاع بها دون عائق .**

١٨٣ - يجب على المستأجر وفقا لنص المادة ٥٩٠ من القانون المدني أن يرد العين المؤجرة الى المؤجر عند انتهاء الإيجار ، ولا يكفي للوفاء بهذا الالتزام أن ينيه المستأجر على المؤجر بأنه سيقوم بإخلاء العين المؤجرة ، بل يجب على المستأجر أن يضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق . وإذا كان النزاع في حقيقته يدور حول وفاء المطعون عليه بالتزامه برد الاطيان المؤجرة الى : ورث الطاعنين في نهاية مدة الإيجار فنبينا يقول المطعون عليه ان علالة الإيجار مع المورث انتقضت بتأجيله الاطيان الى الغير ، يتمسك الطاعنون باستمرار هذه العلاقة بوضع يد المستأجرين

من المطمون عليه على هذه الأطلين طبقا للمستندات المؤيدة لدفاعهم ، وكان ما أورده الحكم المطمون فيه لا يتضمن الرد على دفاع الطاعنين بل المطمون عليه أجر أرض النزاع من الباطن وأن المستأجرين منه استمروا يضعون يدهم عليها خلال مدة المطلب بالاجرة عنها ، وهو دفاع جوهرى ، يترتب عليه ان صح اعتبار المطمون عليه مخلا بالتزامه برد العين المؤجرة فى نهاية العقد ووضعها تحت تصرف المؤجر وتبكيته من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ما يفيد قيام الدليل على عكس القرينة المستفادة من حكم المادة ٦٠٠ من القانون المدنى التى لا يفترض معها تجديد عقد الإيجار الاصلى — بعد اذ انه المطمون عليه على مورت الطاعنين بالاخلاء — فان الحكم المطمون فيه يكون مميضا بالتصور بما يوجب نقضه . (نقض ٢١ - ١٢ - ١٩٧٤ طعن ٤١١ س ٣٨ ق) .

**التزام المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار .** . التنبيه على **المؤجر بالاخلاء لا يكفى .** وجوب وضع المستأجر العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر والتخلّى عن حيازتها . ابقاء المستأجر شيئا مما كان يشغلها به مع احتفاظه بملكته . عدم اعتباره وفاء بالتزام . للمؤجر المطالبة بتعويض يراعى فى تقديره القيمة الاجارية وما اسبب المؤجر من ضرر .

١٨٤ - يجب على المستأجر وفقا لنص المادة ٥٩٠ من القانون المدنى أن يرد العين المؤجرة الى المؤجر عند انتهاء الإيجار . ولا يكفى اللؤاء بهذا الالتزام ان يئنه المستأجر على المؤجر بأنه سيقوم باخلاء العين المؤجرة بل يجب على المستأجر أن يضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ولو لم يستول عليها استيلاء ماديا فيخلّيها بما عساه يكون موجودا بها من متعلقات وادوات ملوكة له ويتخلّى هو عن حيازتها فان ابقى فيها شيئا مما كان يشغلها به واحتفظ بملكته له فانه لا يكون قد اوفى بالتزامه برد العين المؤجرة وحق عليه وفقا للمادة ٥٩٠ سالفة الذكر ان يدفع للمؤجر تعويضا يراعى فى تقديره القيمة الاجارية للعين المؤجرة وما اسبب المؤجر من ضرر . (نقض ٢٦ - ١ - ٦٧ طعن ٢٣٥ س ٣٢) .

**رد المتعلقات المؤجرة الى المؤجر .** واقعة مادية مستقلة عن عقد الإيجار **جواز اثباتها بالبينة .**

١٨٥ - متى كان المستأجر قد ادعى انه سلم المتعلقات المؤجرة كلفة

المؤجر بعد انتهاء عقد الإيجار ، ورتب على ذلك طلب رفض دعوى المؤجر ،  
فانه يكون قد استند لا الى تصرف تلقوني ، بل الى واطعة مادية هي استرداد  
المؤجر للمقتولات . فاذا كانت هذه الواقعة المادية ليس فيها ما يخالف الثابت  
بعقد الإيجار كتابة أو يجاوزه فان الاعتداد بالبينة كدليل في الإثبات في هذا  
الخصوص يكون صحيحا باعتبار هذه الواقعة منفصلة عن العقد . ( نقض  
٢١ - ٢ - ١٩٦٧ طعن ٢٨٩ س ٣٣ ق ) .

**مراعاة القيمة الإيجارية للمين وما أصاب المؤجر من ضرر عند تقدير  
ما يستحق له من تعويض قبل المستأجر عند ما يخل بالتزامه برد المين المؤجرة  
م ٥٩٠ مدني .**

١٨٦ - أخلل المستأجر بالتزامه برد المين عند انتهاء الإيجار اذا هو  
حال بفعله دون تمكين المؤجر من الانتفاع بها دون عائق يجعله - بمقتضى  
نص المادة ٥٩٠ مدني - ملزما بأن يدفع للمؤجر تعويضا يراعى في تقديره  
القيمة الإيجارية للمين وما أصاب المؤجر من ضرر . ( نقض ١٤ - ١١ - ٦٧  
طعن ٩٢ س ٣٤ ق ) .

**إيداع المستأجر السيارة المستأجرة في جراج معين بعد عرضها على  
المؤجر عرضا رسميا عند انتهاء مدة العقد ورفضه استلامها . اعتبار الحكم  
أن العرض في هذه الحالة كان ناقصا واستلزامه أن يكون المستأجر قد حصل  
مبذنيا على حكم بإيداع السيارة . خطأ .**

١٨٧ - اذا كان المستأجر عندما عرض السيارة المؤجرة عرضا رسميا  
على المؤجر عند انتهاء مدة العقد ورفض المؤجر استلامها قام بإيداعها  
« جراجا » معينة وانذر المؤجر بذلك على يد محضر وصرح له باستلامها بغير  
تيد ولا شرط ، فيجب على المحكمة أن تقول كلمتها في هذا الإجراء وهل يعتبر  
مماثلا للإيداع في حكم المادة ٣٣٩ مدني وهل هو يؤكد صحة العرض ويتوافر  
فيه موجب الإيداع من تخطي المدين وصلاحيته بكان الإيداع . فاذا كانت المحكمة  
قد اعتبرت أن عرض السيارة في هذه الحالة كان ناقصا دون أن تبحث صحة  
الإجراء الذي اتخذته المستأجر وتطالب منه أن يكون قد حصل بمبذنيا على حكم  
 بإيداع السيارة فان الحكم يكون قد خالف القانون اذ أن هذا الإجراء ليس من  
الشروط الحتمية لصحة الإجراء المماثل للإيداع الذي يجب أن يعقب العرض .

فكما يجوز أن يكون هذا الإجراء المماثل قد طلب ابتداء من القضاء في صورة دعوى حراسة يحوز أن يعرض على القضاء كمنع في دعوى المطالبة بالأجرة ليقول فيه كلمته من حيث استيفاء الشروط السابق بيانها . ( نقض ٢٧ - ١٢ - ١٩٥٦ طعن ٢٦ س ٢٢ ق ) .

**عدم لزوم التكليف الرسمي بالوفاء عند الحكم بالتعويض على أساس المسؤولية التقصيرية - صورته - استمرار المستأجر منفعا بالعين بعد انتهاء المدة بغير رضا المؤجر .**

١٨٨ - إذا كان الحكم قد قضى باستحقاق المؤجر للتعويض مقابل حرماته من منفعة أرضه في المدة التالية لانتهاء الإجارة استنادا إلى استمرار المستأجر في الانتفاع بهذه الأرض بغير رضا المؤجر . الأمر الذي يعد غريبا فلا يصح النعي بأنه قد قضى بالتعويض دون تكليف رسمي . إذ هذه مسؤولية تقصيرية لا يلزم لاستحقاق التعويض منها التكليف بالوفاء . ( نقض ١٥ - ١٢ - ١٩٤٩ طعن ٤٧ س ١٨ ق ) .

**اختصاص القضاء المستعجل بطرد المستأجر من الأرض وتسليمها لملكها متى كان المؤجر ناظر الوقف قد اتفق معه على فسخ الإجارة في حالة استبدال الأرض بدون تعويض مع انتفاعه بالزراعة القائمة لحين نضجها وكان المشتري قد نبه المستأجر إلى إخلاء الأرض وتسليمها إليه وذلك بمعد نضجها .**

١٨٩ - إذا كان المؤجر ( ناظر وقف ) قد اتفق مع المستأجر على أن يفسخ الإجارة في حالة استبدال الأرض المؤجرة بدون أن يكون له حق في تعويض ما وانه إذا ما وجدت بالأرض زراعة قائمة وقت الاستبدال فيبقى المستأجر منفعا بها لحين نضج تلك الزراعة ، فهذا الشرط الذي هو لمصلحة المشتري العين المؤجرة ، يقتضاه انتهاء علاقة الإجارة التي كانت تربط المستأجر بالمؤجر لتكون الأرض تحت تصرف المشتري بلا مغازة ولا مطالبة من جانب المستأجر . وإذا كان هذا المشتري قاد نبه المستأجر إلى إخلاء الأرض وتسليمها إليه ، فإن بقاء المستأجر شاغلا الأرض بعد فسخ عقد الإجارة ونضج الزراعة وتكليفه بتسليمها يكون بغير سند ، ويكون قاضي الأمور المستعجلة مختصا بالحكم بطرده من الأرض بما عليها من الزراعة للمالك



لا يتفحص فضلا في موضوع النزاع ولا يضييع على المستأجر حقوقه في الزراعة  
لان له أن يتخذ جميع الاجراءات التحفظية وغيرها للحفاظ على ما له من  
حقوق . (نقض ١٤ - ١٢ - ١٩٤٤ طعن ١٤ س ١٤ ق) .

**اختصاص القاضي الامور المستعجلة بطرد المستأجر لانتهاه مدة اجارته**  
وحقه في تقدير عدم جدية ادعاء المستأجر بامتداد الإيجار عملا بالرسوم  
بقانون رقم ٩٧ سنة ١٩٤٥ . عدم جواز الطعن بالنقض لخطئه في تكيف عقد  
الإيجار وفي تطبيق هذا القانون .

١٩٠ - ان اختصاص القاضي المستعجل بالحكم في الامور التي يخشى  
عليها من نوات الوقت، ونفا للشرط الاخير من المادة ٢٨ من قانون المرافعات،  
ينحصر بنواتر شرطين : الاول أن يكون المطلوب اجراء لا فضلا في أصل الحق،  
والثاني تهلم حالة استعجال يخشى معها من طول الوقت الذي تستلزمه  
اجراءات التقاضي لدى محكمة الموضوع . فاذا اسفر الخلاف بين الخصوم  
عن قيام منازعة في أصل الحق المقصود حمايته بالاجراء المطلوب كان للقاضي  
ان يتناول مؤقتا ، في نطاق حاجة الدعوى المستعجلة ، تقدير مبلغ الجسد في  
المنازعة ، فان استبان له أن المنازعة جدية بحيث لم يعد أصل الحق واضحا  
وضوحا يستأهل حماية القضاء المستعجل حكم بعدم الاختصاص ، والا اعتبر  
المنازعة مجرد عتبة مادية تعترض السبيل الى حق صريح وحكم بالاختصاص  
وبالاجراء المطلوب . وايا كان وجه الصواب أو الخطأ في تقديره هذا فان ذلك  
ليس من شأنه ان يحسم النزاع بين الخصمين في أصل الحق ، اذ هو تقدير  
وقتي عاجل يتعسس به القاضي المستعجل ما يبدو للنظرة الاولى ان يكون هو  
وجه الصواب في خصوص الاجراء المطلوب مع بقاء أصل الحق سليما يتناضل  
فيه ذوو الشأن لدى محكمة الموضوع ، وتقع على كاهل من استصدر الحكم  
بهذا الاجراء مسؤولية التنفيذ به ان ثبت فيما بعد من حكم محكمة الموضوع  
ان الحق لم يكن في جانبه فالدعوى المرفوعة الى قاضي الامور المستعجلة بطلب  
الحكم بطرد مستأجر من الطعن المؤجر له لانتهاه مدة الإيجار المعينة في العقد  
تدخل في اختصاص القضاء المستعجل . فاذا كان المستأجر قد اثار في هذه  
الدعوى منازعة توأما الادعاء بامتداد الإيجار عملا بالرسوم بقانون رقم ٩٧  
لسنة ١٩٤٥ بشأن الامتدة المؤجرة فمراى القاضي ان هذه المنازعة غير جدية لما  
ظهر له من انه عقد الإيجار ينصب في جوهره على آلات وادوات مما لا يسرى

عليه هذا القانون وهو خلس بالامكنة ، فإن التقاضي لا يكون قد تجاوز حد اختصاصه . وخطؤه - على فرض وقوعه - في تكيف عقد الإيجار وفي تطبيق ذات قاعدة اختصاص التقاضي المستعجل ولذلك لا يجوز الطعن فيه بطريق النقض . ( نقض ١٥ - ١ - ١٩٤٨ طعن ١١ س ١٧ ق ) .

**صفة الحكم باختصاص القضاء المستعجل بطرد المستاجر من المعين المؤجرة اليه تأسيسا على ما استخلصه من توافر حالة الاستعجال في الدعوى وعلى أن منازعة المستاجر في حق البقاء بعد انتهاء مدة الإجارة هي منازعة غير جدية .**

١٩١ - اختصاص القضاء المستعجل في الأمور التي يخشى عليها من فوات الوقت وفقا للشرط الأخير من المادة ٢٨ من قانون المرافعات - القديم - يتوافر بشرطين الأول قيام حالة استعجال يخشى معها من طول الوقت الذي تستلزمه إجراءات التقاضي لدى محكمة الموضوع والأخير أن يكون المطلوب إجراء لا نصلا في أصل الحق . وللتقاضى المستعجل وهو بسبيل تقرير اختصاصه ان يتدر توافر حالة الاستعجال وتقديره في هذا الخصوص ٧ معقب عليه ، كذلك له ان يتناول - مؤقتا ولصلحية الدعوى - منازعة الخصوم بالتقديز ، وخطؤه فيه لا يكون بفرض وقوعه خطأ في ذات مسألة اختصاص ولا يصلح سببا للطعن عملا بالمادة العاشرة من قانون انتهاء محكمة النقض . واذا كان الحكم اذ قضى باختصاصه ويطرد الطاعن من الأطنان المؤجرة اليه ويتمكن المطعون عليه الثاني من وضع يده عليها قد أقام قضاءه على ما استخلصه من توافر حالة الاستعجال في الدعوى وعلى ان منازعة الطاعن في حق البقاء في المعين بعد انتهاء مدة الإجارة استنادا الى عقد إيجار جديد ثابت التاريخ صادر اليه من أحد ناظرى الوقت المشولة المعين المؤجرة بنظرهما وسابق على تعيين المطعون عليه الأول خارضا على الوقت وقبل ان يؤجرها الى المطعون عليه الثاني . . ان هذه المنازعة غير جدية لان عقد الإيجار الذى يستند اليه صادر من ناظر غلت يده عن الإدارة بتعيين ناظر ينضم اليه من قبل اصدار العقد وبعد ان انظر الناظر المنضم الطاعن ومن أجر له بعدم التعامل الا بعد اشتراكها معا - اذا كان الحكم قد أقام قضاءه على هذا وذاك وكان الطعن عليه بانه من أصل الحق مخالف للقانون على غير اساس . ( نقض ٢٣ - ١١ - ١٩٥٠ طعن ٤٨ س ١٩ ق ) .

**جواز اقالة الحكم باختصاص القضاء المستعجل بطرد المستأجر بعد انتهاء مدة عقده على استخلاص من ظاهر المستندات المقدمة .**

١٩٢ - متى كان الحكم المطعون فيه هو بسبيل تقرير اختصاص القضاء المستعجل - ليتخذ اجراء وقتيا عاجلا - له ان يتحسس وجه جدية النزاع في ادعاء تجديد عقد الإيجار لا ليفصل في الموضوع ذاته بل ليفصل فيما يبدو له من النظرة الاولى انه وجه الصواب في الاجراء المطلوب وكان قد اقام قضاؤه باختصاصه وطرد الطاعن من العين المؤجرة على ما استخلصه من ظاهر المستندات المقدمة الى المحكمة من ان عقد الإيجار قد انتهت مدته بلا حاجة الى تنبيه وان المتماثلين قد اتفقا على وجوب تسليم العين المؤجرة عند نهاية المدة بخليل ان الطاعن قبل نهاية عقده وقبل أى ادعاء منه بتجديده قد اشترك في مزايدة اشهرت لتأجير الاطيلان عن المدة التالية لانتهاء عقده ولم تقبل المطعون عليها أرساء المزااد عليه وأنه بذلك يصبح وضغ يده من غير سند وبمثابة غصب يبرر اللجوء الى القضاء المستعجل لازالته ، وكان هذا الذى ذهب اليه الحكم ليس فيه مساس بالحق بل يفيد ان ادعاء الطاعن بتجديد العقد يبدو انه ادعاء غير جدى ، فان الحكم لا يكون قد خالف القانون او اخطأ في تطبيقه . ( نقض ١٢ - ٦ - ١٩٥٢ طعن ١٧٥ س ٢١ ق ) .

**اختصاص قاضى الامور المستعجلة بطرد المستأجر الذى انتهى عقده من العين المؤجرة وحقه في تقدير عدم جدية ادعاء المستأجر باستئجار العين بمعد جديد من وكيل المالك تقديرا مؤقتا .**

١٩٣ - اختصاص قاضى الامور المستعجلة في المسائل التى يثشى عليها من فوات الوقت وفقا للمادة ٤٩ من قانون المرافعات يتوافر بشرطين ، الاول ان يكون المطلوب اجراء لا فصلا في الحق والثانى قيام حالة استعجال يثشى معها من طول الوقت الذى تستلزمه اجراءات التقاضى لدى محكمة الموضوع واذن فمتى كان قاضى الامور المستعجلة قد قضى بطرد المستأجر الذى انتهى عقده من العين المؤجرة ، وكان حكم الطرد في هذه الحالة هو مجرد اجراء وقتى يفتح به حدا لحالة تهدد بالخطر صاحب الحق الظاهر ، وكان المستأجر قد اثار منازعة قوامها الادعاء بأنه قد استأجر العين بمعد جديد من وكيل المالك فمراى القاضى وهو بسبيل تقرير اختصاصه بالنظر في دعوى الطرد ان هذه المنازعة غير جدية وان يده ليست الا يد غاصب لما ظهر له من ان عقد

الإيجار الذى يستند اليه قد صدر من شخص ليست له صفة الوكالة من الملك ، وكان قاضى الامور المستعجلة غير ممنوع من أن يناول مؤقتا لحاجة الدعوى المستعجلة بحث ظاهرا مستندات الطرفين لتقرير حكمه فى الاجراء المؤقت ، وكان هذا الاجراء ليس من شأنه المساس بحقوق الخصوم التى تظل كما هى يتنازل عليها اربابها لدى محكمة الموضوع ، لما كان ذلك ، فان التمس على الحكم بانه منس الحق بالفصل فى نزاع موضوعى بحث لا ولاية له بطلت فيه ويكون على غير اساس . ( نقض ٢٠ - ١ - ١٩٥٥ طعن ١ س ٢٢ ق ١ ) .

**صفة الحكم باختصاص قاضى الامور المستعجلة بطرد المستاجر من العين المؤجرة له تليسيا على توافر شرط الاستعجال فى الدعوى وعلى ا:**  
**حياسة المستاجر اصبحت بغير سند قانونى بعد قضاء محكمة الموضوع بفسخ عقد الإيجار .**

١٩٤ - تقدير توافر شرط الاستعجال هو مما يستقل به قاضى الامور المستعجلة وتقديره لامل الحق هو تقدير وقتى عاجل يتحسس به ما يبدو انه وجه الصواب فى الاجراء المطلوب مع بقاء اصل الحق سليما يناضل فيه فهو لدى محكمة الموضوع . وخطا قاضى الامور المستعجلة فى التقدير برفض وقوعه لا يعتبر خطأ فى ذات مسألة اختصاص ، وبالتالي لا يصلح سببا للطعن استنادا الى المادة العاشرة من قانون انشاء محكمة النقض . واذا لم يكن كان الحكم اذ قضى برفض الدفع بعدم اختصاص قاضى الامور المستعجلة بنظر اندعوى ، ويرفض الدفع بعدم قبولها ، وباختصاص قاضى الامور المستعجلة بنظرها وبقبولها ويطرد الطاعن من الفندق المؤجر له ، قد اقام قضائه على توافر شرط الاستعجال فى الدعوى وعلى ان حياسة الطاعن للفندق قد اصبحت بغير سند قانونى بعد ان قضت محكمة الموضوع بفسخ عقد الإيجار المبرم بينه وبين المطعون عليه ، فليس فى هذا الذى قضى به الحكم مجاوز لاختصاص القضاء المستعجل . ومن ثم فان الطعن عليه بالخطا فى تطبيق القانون يكون على غير اساس . ( نقض ٢٢ - ٣ - ١٩٥١ طعن ١٥١ س ١٩ ق ١ ) .

**اقامة الحكم على ما استظهره من ان المستاجر يعتبر - بموجب ورقة تمهد - مثالا عن عقد الإيجار الذى يستند اليه فى حالة رد المبلغ المدفوع منه**

**وقيام المؤجر بعرضه في الميعاد عرضاً حقيقياً مقترناً بالإيداع واعتبار منقضة المستأجر غير جدية . لا خطأ .**

١٩٥ - متى كان الحكم المطعون فيه ، وهو بسبيل تقرير اختصاصه ليتخذ اجراء وقتياً عاجلاً له ان يتحسس جدية النزاع لا ليفصل في الموضوع ذاته بل ليفصل فيها يبدو له من النظرة الاولى انه وجه الصواب في الاجراء المطلوب . وكان قد اقام قضاؤه على ما استظهره من ان الطاعن يعتبر بموجب ورقة التعمد متنازلاً عن عقد الإيجار الذي يرتكن عليه ان ردت اليه المطعون عليها المبلغ السابق دئمه اليها ولن الظاهر من اوراق الدعوى يدل على انها ثابتة في الميعاد المتفق عليه بعرض المبلغ المذكور على الطاعن عرضاً حقيقياً مقترناً بالإيداع الامر الذي يفيد براءة ذمتها من يوم عرضه وان يد الطاعن على الارض أصبحت بغير سند وبمثابة غضب فان هذا الذي قرره الحكم ليس فيه مساس بالحق بل يفيد انه رأى ان النزاع الذي اثاره الطاعن بتمسكه بقيام عقد الإيجار استناداً الى ان الشرط المدون بورقة التعمد لم يتحقق هو نزاع غير جدى ويكون الطعن على الحكم بخلافه للقانون على غير اساس . ( نقض ٥ - ٦ - ١٩٥٢ طعن ٤٨ س ٢١ ق ) .

**حق قاضي الامور المستعجلة في حالة النزاع في جدية عقد الإيجار بين المستأجر والحارس في تقدير الجدية تقديراً مؤقتاً على ما يستبين له من ظاهر المستندات دون المساس بالموضوع .**

١٩٦ - لقاضي الامور المستعجلة مقنونا في حالة النزاع على جدية عقد الإيجار بين المستأجر والحارس تقدير الجدية تقديراً مؤقتاً على ما يستبين له من ظاهر المستندات دون المساس بالموضوع . واذاً متى كان الحكم لم يتعرض لهذا البحث الذي كان مثار الخلاف بين الطرفين تأسيساً على ان الفصل فيه لا يدخل في ولاية القضاء المستعجل فان هذا الحكم يكون قد خالف القانون وعقره القصور . ( نقض ١٠ - ٢ - ١٩٥٥ طعن ٣٦ س ٢٢ ق ) .

**عدم اختصاص القضاء المستعجل بطرد المستأجر متى تبين جدية دفاعه بتجديد عقد الإيجار تجديداً متتابعاً حتى أصبح محكوماً بالقانون رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ .**

١٩٧ - اذا كان الثابت انه كان بيد الطاعن عقد ايجار منزل صادر

أنه من المَطعون عليه تنتهي مدته في نوفمبر سنة ١٩٣٧ وأن المَطعون عليه  
أقر بتجديد هذا العقد لمدة سنة أخرى بعد انتهاء مدته ، ولم يبين أنه اتخذ أى  
إجراء لانتهائه بعد انقضاء هذه السنة مع أنه باعترافه لم يمتثل الى الخارج  
الا في غضون سنة ١٩٣٩ ثم لم يعد الا في أواخر سنة ١٩٤٦ - اذا كان ذلك  
وكان الطامن قد تمسك في دعوى طرده من المنزل المؤجر اليه بتجديد عقد  
الايجار تجديداً متتابعاً حتى أصبح محكوماً بالقانون رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧  
المنظم للعلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فان هذا النفاذ هو دفاع جدى كان  
يتعين معه على القضاء المستعجل أن يحكم بعدم اختصاصه بالفصل في طلب  
الطرد لمساس ذلك بالحق المتنازع عليه بين الطرفين . ( نقض ٢٢ - ١١ -  
١٩٥١ طعن ١٣٤ س ٢٠ ق ) .

**إعفاء المستأجر من تبعة الهلاك بإدارة المؤجر للمعين :**

**عدم مسؤولية المستأجر عن غرق مركب مؤجرة اتفق على أنها في رعاية  
رجال الإيجار .**

١٩٨ - اذا كان الثابت بموجب عقد الإيجار أن المركب المؤجر تكون في  
رعاية المؤجر نفسه لا في رعاية المستأجر ، وأن رجال المؤجر هم الذين عليهم  
دون المستأجر تنبيه المؤجر الى ما يطرا على المركب من خلل ، فهذا وحده يكفي  
لأن يقام عليه القضاء بعدم مسؤولية المستأجر عن غرق هذه المركب . وعلى  
كان عقد الإيجار هكذا تدأعنى المستأجر من المسؤولية بالمركب فلا سبيل  
للاحتجاج عليه بنص المادة ٣٧٦ من القانون المدني . ( نقض ١٤ - ١١ - ٤٦  
طعن ١٠٨ س ١٥ ق ) .

### **الفرع الثالث : نسبية آثار العقد**

**آثار العقد . انصرافها الى طرفيه وإلى الخلف العام أو الخاص فهما  
في الحدود اتى بينها القانون . ليس لطرفي العقد أن يربثا باتفاقهما التزاما  
في ذمة الغير .**

١٩٩ - النص في المادة ١٥٢ من القانون المدني على أنه لا يربع العقد  
التزاما في ذمة الغير ولكن يجوز أن يكسبه حقا يدل على أن مبدأ نسبية اثر  
العقد يهيمن على قوته الملزمة بالنسبة للأشخاص والموضوع . بما يقتضى أن  
انصراف اثر العقد إنما يقتصر على طرفيه والخلف العام أو الخاص أو الدائنين

الحدود التي بينها القانون ، فلا تنصرف الحقوق الناشئة عنه والالتزامات المتولدة منه الا الى ما يقضي غير أنه يجوز الخروج على المبدأ السالف بإرادة طرفيه في شقة الإيجابي وهو انقضاء الحق دون شقة السلبي وهو تفسير الالتزام ، بمعنى أنه ليس لطرفي العقد أن يرتبوا بالتزامهما التزاماً في ذمة الغير ، وأن كان لهما أن يشترطا حقاً لمصلحة ذلك الغير . ( نقض ٢٩ - ٣ - ١٩٧٨ طعن ٣٢٠ س ٤٤ ق ) .

## الفصل الرابع

### انتهاء الإيجار والتجديد التلقائي

#### الفرع الأول : المدة والتنبيه بالإخلاء

**الاتفاق على مدة عقد الإيجار . تحديد الطرفين انتهاء العقد بأمر مستقبل غير محقق الوقوع أو استحالة معرفة تاريخ انتهائه . وجوب اعتبار العقد منعقدا للفترة المحددة لنفع الإجرة .**

٢٠ - مفاد نص المادة ١/٥٦٣ من القانون الأدنى انه كلما تمخر دسرة الوقت الذي جعله المتعاقدان ميقاتا ينتهي اليه العقد بان لم تحدد له مدة ينتهي بانتهائها ، او عقد لمدة غير معينة بحيث لا يمكن معرفة التاريخ الذي ينتهي اليه على وجه التحديد او ربط انتهائه بأمر غير محقق الوقوع ، او استحالة معرفة التاريخ الذي قصد المتعاقدان ان يستمر اليه ، ففي هذه الحالات جميعا لا يمكن معرفة متى ينتهي العقد وحالا لما يمكن ان ينشأ عن هذا من منازعات تدخل المشرع بالنص على اعتبار العقد منعقدا للفترة المحددة لنفع الإجرة ، واذا كانت الطاعة - المستأجرة - لم تقدم ما يثبت صدور قرار بنزع ملكية الأرض المؤجرة فان ما ذهب اليه الحكم من ان الاتفاق على اعتبار مدة العقد ممتدة حتى صيرورة قرار نزع الملكية نهائيا ، هو أمر مستقبل غير محقق الوقوع مما يعتبر معه عقد الإيجار في حكم المؤبد بمعنى ان مدته تصبح غير معروفة هذا الذي اوردته الحكم يجمل العقد طبقا لنص المادة ١/٥٦٣ من القانون الأدنى سالفة الذكر منعقدا للفترة المعينة لنفع الإجرة وهي كل شهر ، ولا محل لامتناع مدة للمقد طالما كانت عباراته لا تدل عليها ولم يرد نص بشأنها ، او القياس على نص خاص بحالة أخرى او اخذا بنص ورد في مشروع التقنين الأدنى ثم استبعد . ( نقض ٥ - ٣ - ١٩٨٠ طلسن ٥٩١ س ٤٩ ق ) .

**عقد الإيجار . انعقاده لمدة طويلة تجعله في حكم المؤبد او لمدة يتعذر تعديدها . للقاضي تحديد مدته تبعا للظروف . الاتفاق على سريان العقد**



**طوال حياة المستأجر وورثته . قصر القضاى لخته على حياة المستأجر .  
لا خطأ .**

٢٠١ - لئن كان عقد الإيجار زمنيا مؤقتا ، الا ان المشرع لم يضع حدا أقصى لمدته ، فيستطيع المتعاقدان تحديد أية مدة للإيجار ما دامت هذه لا تجعل الإيجار مؤبدا أو في حكم المؤبد ، أو اتفقا على مدة يتمتع بتحديدتها ، انعقد الإيجار لمدة يحددها القاضي تبعا لظروف وملابسات التعاقد ويجوز له تحديدها بحياة المستأجر . لما كان ذلك ، وكان المتعاقدان في الاتفاق المؤرخ ... قد حددا سريانه بمدة حياة المطعون عليه وورثته من بعده ، وكان الحكم المطعون فيه قد استعمل حقه في تحديد تلك المدة بمدة حياة المطعون عليه فانه لا يكون قد خالف القانون . ( نقض ٢٠ - ٦ - ١٩٧٩ طعن ٤٩١ س ٤٥ ق ) .

**تنبيه المؤجر على المستأجر بالإخلاء عند انتهاء مدة العقد . استمرار الأخير في الانتفاع بالمعين . لا يعنى تجديد الإجارة . م ٦٠٠ مئى . جواز اثبات العكس . لمحكمة الموضوع تقدير قيام التجديد من عدمه .**

٢٠٢ - مؤدى المادة ٦٠٠ من القانون المئى أن تجديد عقد الإيجار لا يفترض اذا نبه المؤجر على المستأجر بالإخلاء عند انتهاء مدته واستمر هذا الأخير مع ذلك منتفعا بالمعين ، ما لم يتم الدليل على عكس ذلك ، وثبوت تجديد الإجارة سواء كان تجديدا فوريا أم صريحا هو من المسائل الموضوعية التى يترك تقديرها لقاضى الموضوع ولا رقابة لمحكمة النقض عليه فى ذلك ، ما دام أقام قضاءه على دليل مقبول مستمد من واقع الدعوى وأوراقها ، لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاؤه بقتناء واقعة التجديد اتفاقا على ما استمد من أن المطعون عليه أقام دعوى الإخلاء وظل مصمما عليها منذ أن أخذ الطاعن بالتزامه بإخلاء المعين وأن فى قبضه بمبالغ من الطاعن لا تنبئ على موافقته على التجديد بل هى مقابل الانتفاع بالمعين حتى تلم أخلاها ، وكان ذلك استخلاصا سائغ مأخوذ من واقع وظروف الدعوى وله أصله الثابت بالأوراق ، فان النعى عليه يكون على غير أساس . ( نقض ٢٨ - ٣ - ١٩٧٩ طعن ١٣٧ س ٤٧ ق ) .

**التنبيه بالإخلاء الصادر من أحد طرفى عقد الإيجار للأخر . أثره .**

**انحلال الرابطة العقدية بعد مدة معينة . م ٥٦٣ مدنى . عدم مراعاة مواعيد التنبيه . اثره . حق من وجه اليه في انتهاء العقد قبل الميعاد المحدد .**

٢٠٢ - مفاد المادة ٥٦٣ من القانون المدنى من انتهاء الايجار المتعدد للفترة المبينة لنفع الاجرة بقتضاء هذه الفترة بناء على طلب احد المتعاقدين اذ هو نبه على المتعاقد الآخر بالاخلاء في المواعيد المبينة بالنص ، ان التنبيه الصادر من يملك ذلك هو عمل قانونى من جانب واحد يتحقق اثره بمجرد ان يعلن ارادته في انتهاء العقد الى المتعاقد الآخر فتنتحل تبعاً لذلك الرابطة العقدية التى كانت قائمة بينهما بعد فترة معينة ، وكان تحديد هذه المدة مقرراً لمصلحة الطرف الموجه اليه التنبيه حتى لا يفاجأ بما لم يكن في حسبانته قبيل ان يتبها لمواجهة ما يترتب على ذلك من وضع جديد ، ناذاً ما تحقق هذا الامر انتضى العقد فلا يقوم من بعد الا بايجاب وقبول جديدين ، ولكن لا وجه للتون ببطالان التنبيه الذى يتجاوز فيه موجه الميعاد المنصوص عليه في المادة سالفة الذكر لانتهاء مبرر هذا البطلان قاتونا وان جاز للطرف الموجه اليه التنبيه ان يختار بين انتهاء العقد قبل استيفائه الفترة التى حددها القانون لمصلحته وبين التمسك باستكمال هذه الفترة قبل انتهاء العقد ، لما كان تقدم وكان الحكم المطعون فيه لم يخالف هذا النظر وخلص في قضائه الى انتهاء عقد الايجار برادة الطاعن - المستأجر - فان النعى عليه بخالفه القانون والخطأ في تطبيقه او تاويله - استنادا الى ان التنبيه بالاخلاء الصادر منه لم يراع فيه المواعيد القانونية - يكون على غير أساس . ( نقض ٢٤ - ٣ - ١٩٧٩ لمن ١٠٣٢ س ٤٦ ق ) .

**التنبيه بالاخلاء لانتهاء مدة العقد . وجوب استماله على ما يفيد رغبة المؤجر في اعتبار العقد منتهيا في تاريخ معين .**

٢٠٤ - التنبيه بالاخلاء هو تصرف قانونى صادر من جانب واحد يتضمن رغبة صاحبه استنادا الى ارادته في انتهاء الايجار ، فيجب ان يشتمل على ما يفيد بغير غرض الاتصاح عن هذه الرغبة ، وانه وان كان القساقون لم يستلزم احتواء التنبيه الموجه من احد طرفي عقد الايجار الى الطرف الاخر لاخلاء المكان لانتهاء مدته على الفاظ معينة او تحديد للسبب الذى حمل موجه التنبيه الى طلب الاخلاء . مما مؤداه انه يكفى لتحقيق الاثر المترتب على التنبيه دلالة عبارته في عمومها على القصد منه وهو ابداء الرغبة في اعتبار العقد

منتجها في تاريخ معين اعمالا للحق المستند من العقد أو نص القانون ، الا انه  
بما كان من الاصول المقررة انه اذا انطوت العسارة على تخصيص سواء في  
الحكم أو السبب وجب صحتها على التميم ، وحلها على المعنى الخاص  
الذي تدل عليه ، فانه اذا ما افصح بوجه التنبيه عن السبب الذي صدرت  
عنه ارادته في الاخلاء ، لزم الوتوفى في اعمال الاثر المترتب عن التنبيه عن هذا  
السبب دون سواء والنظر في الدعوى على هذا الاساس . ( نقض ٩ - ١٢  
— ٧٨ طعن ١٤٥٠ س ٤٧ ق ) .

**اقامة المؤجر دعواه بطلب فسخ عقد الإيجار لاساءة المستأجر استعمال  
المين المؤجرة . اضافته طلبا بالاخلاء لانتهاء العقد . القضاء باعتبار صحيفة  
الدعوى تنبيهها بالاخلاء . خطأ في القانون .**

٢٠٥ — اذ كان الثابت من صحيفة الدعوى التي اعتبرها الحكم تنبيهها  
بالاخلاء — لانتهاء مدة العقد — ان المظنون عليه الاول انما طلب فيها القضاء  
بفسخ عقد الإيجار لاساءة استعمال المين المؤجرة ، مما يؤداه انه قد طلبه  
نسفا قضائيا لعقد قائم ، وليس تقرير فسخ افضائي لعقد انتهت مدته ، فان  
ما ورد بصحيفة الدعوى لا يصلح بذلك تعبيرا ولو ضمنيا عن ارادة المظنون  
عليه الاول في انتهاء العقد بانتهاء مدته ، واذا خالف الحكم المظنون فيه  
هذا النظر فانه يكون قد اخطأ في تطبيق القانون . ( نقض ٩ - ١٢ - ١٩٧٨  
طعن ١٤٥٠ س ٤٧ ق ) .

**عدم تمسك المستأجرين امام محكمة الموضوع بالذفع بعدم قبول الدعوى  
لعدم توجيه التنبيه بالاخلاء لبعضهم . النفي بذلك . سبب جديد . عدم جواز  
اثارته لأول مرة امام محكمة النقض .**

٢٠٦ — متى كانت أوراق الدعوى قد خلت مما يفيد ان الطاعنين قد  
نيسكا امام محكمة الموضوع بالذفع بعدم قبول الدعوى لعدم توجيه تنبيهه  
للطاعن الثاني وشريكه فان النفي بذلك يكون سببا جديدا لا يجوز التعدي به  
لاول مرة امام محكمة النقض . ( نقض ١٢ - ٣ - ١٩٧٥ طعن ٤٧٤  
س ٤٠ ق ) .

**التنبيه بالاخلاء . تصرف قانوني من جانب واحد . خضوعه في الإكراهات  
للقواعد العامة .**

٢٠٧ - إذا كان التثبيته بالإخلاء هو تعبير عن إرادة أحد طرفي العقد في إنهاء الإيجار ، فإنه يعتبر بذلك تصرفاً قانونياً من جانب واحد ، يخضع في اثباته للقواعد العامة ، فإذا كانت تبية الإيجار تجاوز عشرة جنيهات وجب إثبات التثبيته بالكتابة أو ما يقوم مقامها إلا إذا اتفق الطرفان على خلاف ذلك .  
( نقض ٢٤ - ٤ - ١٩٧٢ طعن ١٥٧ س ٢٨ ق ) .

**اعتبار بقاء المستأجر في العين بعد انتهاء المدة والتثبيته عليه بالإخلاء**  
**عملاً من أعمال الفسب .**

٢٠٨ - إذا كان الحكم حين نقض بطل وضع يد المستأجر بعد انتهاء مدة إجارته على العين التي كانت مؤجرة له يعد غصباً ، قد استند في ذلك إلى أن العقد منصوص فيه على التزام المستأجر بتسليم الأرض في نهاية مدة الإجارة وأن المؤجر نبه عليه بالتسليم بمقتضى خطاب مسجل مع أن هذا التثبيته لم يكن واجباً طبقاً لنص المادة ٢٨٥ حتى إذا أن مدة الإجارة معينة ، فإنه قد بنى قضاءه على أسباب مؤدية إلى ما انتهى إليه . ولا يعنيه استخلاصه حصول التثبيته من إيصال الخطاب الموصى عليه الوجه من المؤجر إلى المستأجر ، فإن في عدم تقديم المستأجر هذا الخطاب الذي لم ينكر تسلمه ما يسوغ هذا الاستخلاص . ( نقض ١٥ - ١٢ - ١٩٤٩ طعن ٤٧ س ١٨ ق ) .

**انقضاء عقد المستأجر الأصلي يترتب عليه حتماً انقضاء عقد المستأجر من الباطن ولو كان قائماً بحسب الشروط التي اشتمل عليها واعتبار المستأجر من الباطن في حالة نسخ العقد الأصلي جائزاً بغير سند .**

٢٠٩ - أن عقد الإيجار من الباطن ينقضي حتماً بانقضاء عقد الإيجار الأصلي ولو كان قائماً بحسب الشروط التي اشتمل عليها وأنه لا يلزم لسريان حكم نسخ عقد المستأجر الأصلي على عقد المستأجر من الباطن أن تقسم الدعوى على هذا الأخير ولا يهم في هذه الحالة أن يكون عقد المستأجر من الباطن ثابت التاريخ قبل رفع دعوى الفسخ أو بعد زعمها كما لا يهم أن يكون عالماً بسبب الفسخ وقت استجاره أو غير عالم به ولا يشترط كذلك أن ينبه عليه بالإخلاء لكي يسرى عليه حكم نسخ عقد الإيجار الأصلي إذ هو لا يعتبر في هذه الحالة في حكم الغير كما أن حيازته العرضية للباطن المؤجرة لا تفوله حق تملك الثمار بعد انقضاء عقده فيما لنسخ عقد المستأجر الأصلي إذ يصبح جائزاً بلا سند . ( نقض ٢٨ - ٢ - ١٩٥٢ طعن ٩٢ س ٢٠ ق ) .

### الفرع الثاني : فسخ الإيجار

**الإيجار المعقود لاعتبارات شخصية في المستاجر .** حق المؤجر في طلب انتهائه لوفاة المستاجر . جواز النزول عنه صراحة أو ضمناً . م ٦٠٢ مئى .

٢١٠ - حق المؤجر في انتهاء عقد الإيجار المعقود لاعتبارات شخصية في المستاجر لوفاته عملاً بالمادة ٦٠٢ من القانون المدني ، حق مقرر لمصلحته فيجوز له النزول عنه صراحة أو ضمناً . ( نقض ١٠ - ١٢ - ١٩٨١ طعن ٢٤٧ س ٤٧ ق ) .

**العقود المستمرة كالإيجار .** القضاء بفسخها بعد البدء في تنفيذها . ليس له أثر رجعى . اعتبارها مفسوخة من وقت الحكم النهائي بالفسخ لا قبله .

٢١١ - النص في المادة ١٦٠ من القانون المدني على أنه « إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد . . . تطمى في الدلالة على الإثر الرجعى للفسخ ، وعلى شموله العقود كافة ، إلا أنه من المقرر بالنسبة لعقد المدة أو العقد المستمر والدورى التنفيذ - كالأيجار - أنه يستعصى بطبيعته على فكرة الإثر الرجعى ، لأن الزمن فيه مقصود لذاته باعتباره أحد عناصر المحل الذى ينمقد عليه ، والتقابل بين الالتزامين فيه يتم على دفعات بحيث لا يمكن الرجوع فيها نفذ منه ، فإذا فسخ عقد الإيجار بعد البدء في تنفيذه ، فإن آثار العقد التى أنتجها قبل الفسخ تظل قائمة عملياً ويكون المقابل المستحق عن هذه المدة له صفة الأجرة لا التعويض ، ولا يعد العقد مفسوخاً إلا من وقت الحكم النهائى الصادر بالفسخ لا قبله ويعتبر الفسخ هنا بمثابة الغاء للعقد في حقيقة الواقع . ( نقض ٧ - ٢ - ١٩٧٩ طعن ٥٠٩ س ٤٦ ق ) .

**فسخ عقد الإيجار لتنجيز المستاجر العين من باطنه الغير .** أثره . انقضاء جميع تصرفات المستاجر الإصلى الناشئة عن العقد . بيعه المحلل التجارى بالجدك لاخر لا أثر له .

٢١٢ - للقضاء بفسخ عقد الإيجار ليس له من أثر رجعى ، إلا أنه لما كان الثابت أن عقد الإيجار كان وقت التصرف ببيع المبنى الى الطائفة قابلاً للفسخ وانتقل اليها محلاً بهذا العيب ، وكان هذا التصرف ليس من شأنه أن

يسقط حق المؤجر في طلب الفسخ لخالفة ائتمنها المستأجر الاصلي قبل حصوله ، فانه يترتب عليه انتفاء جميع التصرفات الناشئة عنه . ( نقض ٢ - ١٩٧٩ طعن ٥٠٩ س ٤٦ ق ) .

**انتهاء جهة الادارة المؤجرة عقد الايجار الخاضع لاحكام القانون المدني بالارادة المنفردة .** عدم اعتباره قرارا اداريا . علة ذلك . حكم المحكمة الابتدائية بهيئة استئنافية بحماية المستأجر منه . لا مخالفة فيه للقانون في مسألة اختصاص متعلق بولاية المحاكم . الطعن فيه بالنقض . غير جائز .

٢١٢ - اذ كان البين مما اورده الحكم المطعون فيه أنه قد كيف الملائمة بين طرفي هذه الدعوى بانها علاقة ايجارية من علاقات القانون الخاص التي تخضع لاحكام عقد الايجار في القانون الادنى بصفة عامة ، ولم يعتبرها ترخيصا أو عقدا اداريا ، واثار الى أنه لا يغير من هذا النظر وصف المحرر الذي ارتبط به الطرفان بأنه ترخيص ، طالما أنه لم يثبت لدى المحكمة من الاوراق التي قدمها اليها الطاعنان أن المسكن مثار النزاع هو من الاموال العامة التي خصصت سواء بالفعل أو بمقتضى قانون أو قرار جمهوري أو قرار وزاري للمنفعة العامة أو أن المقتد المتعلق بذلك السكن يتصل بتسيير مرفق عام أو يحقق غرضا من اغراضه . لما كان ذلك . وكان ما قرره الحكم المطعون فيه مستبدا من اوراق الدعوى ولا خطأ فيه فلتونا ، فان الحكم اذا اعتبر القرار الصادر بانتهاء عقد الايجار المبرم بين المطعون عليه وبين الطاعن الثاني ( رئيس مجلس المدينة ) بالارادة المنفردة لهذا الاخير اجراء مخالفا لاحكام القانون الذي يحمي المستأجر من انتهاء العقد الذي يستأجر بمقتضاه مسكنا بناء على رغبة المؤجر الا لأسباب محددة ليس من بينها تغيير وظيفة المستأجر ، ومن ثم لا يعتبر قرارا اداريا محصنا من مساس المحاكم العادية به وفقا او الغاء ، فان الحكم المطعون فيه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ في تطبيقه في مسألة اختصاص متعلق بولاية المحاكم ويكون الطعن فيه بطريق النقض غير جائز . ( نقض ٨ - ٥ - ١٩٧٣ طعن ٤٠٨ س ٣٧ ق ) .

**قرار وزارة الترميم زيادة اجرة طحن الغلال المحندة في التعاقد او حدوث ظروف طارئة تجعل تنفيذ العقد مرفقا للمدين لا يسوغ له اتخاذ قيام ذلك ذريعة لفسخ العقد بآرائه .**

٢١٤ - إذا كانت أجرة الطحن قد تحددت في التعاقد بمبلغ معين لطحن الأربعمائة من الخلال فإن الطرفين يكونان ملتزمين بهذا الاتفاق ولا يسوغ للوَجَر أن يتخذ خريفة لنسخ العقد بإرادته أن وزارة التموين قررت زيادة الأجر أو أن ظروفنا طرأت جعلت تنفيذ العقد مرهقاً له . ( نقض ٢٤ - ١ - ١٩٥٧ طعن ٧٨ س ٢٢ ق ١ ) .

**لا تتريب على الحكم إذا استخلص المدول عن علاقة تجارية من صحف دعوى رفعت من الشركاء المؤجرين واستخلص قبول الشريك المستأجر لهذا المدول من عبارة محابية في إحدى الدعاوى .**

٢١٥ - إذا استأجر أحد الشركاء نصيب بلقي شركائه في الإطيان المشتركة فإنه لا تتريب على الحكم إذا استخلص عدول هؤلاء الشركاء عن الملائة التجارية من عريضة دعوى يطالبون فيها شريكهم المستأجر بأنجيل نصيبهم في الإطيان في سنة معينة وبريمها في السنوات التالية ومن عريضة دعوى أخرى يطلبون فيها قسمة هذا النصيب ، واستخلص قبول المستأجر لهذا المدول من عبارة محابية في إحدى الدعويين بأنه وكيل عن شركائه على الشيوع طالما أن كلا الأمرين لا مخالفة فيه للقانون وينطوى على تحصيل نتائج للواقع ومهم سليم لدلوله . ( نقض ١٧ - ١٠ - ١٩٥٧ طعن ٦٩ س ٢٢ ق ١ ) .

**انقضاء نهائياً بقيام علاقة تجارية لمدة معينة . جواز التقدير بعدول الطرفين عن هذه العلاقة . انعدام حجية الحكم القاضي بتقرير قيام العلاقة الإجبارية .**

٢١٦ - متى كان قد قضى نهائياً بقيام علاقة تجارية لمدة معينة فلا مانع من التقرير بعدول الطرفين عن هذه العلاقة ، والمحكمة أن تستخلص هذا العدول من وقائع سواء كانت سابقة أو لاحقة للحكم القاضي بتقرير الملائة الإجبارية ما دام أنها مغيرة للوقائع التي تكونت منها هذه العلاقة ولاحقة لها ودون ما نظر إلى تاريخ الفصل في قيام العلاقة التجارية والحكم بتقريرها - ولا يحتج في هذا الصدد بقوة الإلزام المقتضى بتقرير الملائة التجارية لمدة معينة . ( نقض ١٧ - ١٠ - ١٩٧٥ طعن ٦٩ س ٢٢ ق ١ ) .

**اعتبار العقد المبرم بين مصلحة الاملاك واحد الافراد مفسوخا بناء على طلب فرع من فروع الحكومة بلزوم المين لانفعة عامة وفقاً لنص العقد .**

٢١٧ - متى كان الواقع هو ان مصلحة الاملاك اجرت الى الطامان قطعة ارض نضاء مملوكة للحكومة ونص في البند الحادى عشر من عقد الايجار على انه اذا لزم كل او بعض الارض المؤجرة لغرض منفعة عامة يعتبر هذا العقد ملغى من تلقاء نفسه بالنسبة للجزء الماخوذ لهذه المنفعة العامة ويندون اى حق في تمويض ، فان الحكم المطعون فيه اذ اعمل هذا البند في حالة استيلاء فرع من فروع الحكومة (وزارة الزراعة ) على قطعة من هذه الارض انفعة عامة هى مكاتمة الجراد لم يخطئ في تطبيق قانون العقد اذ مصلحة الاملاك انما كانت تتعاقد لمصلحة ج.يع فروع الحكومة كلما لزم ايا منها كل او بعض المين المؤجرة لمنفعة عامة ، كما ان هذا البند يطبق كلما كانت المنفعة العامة ظاهرة دون حاجة الى صدور قرار بالاستيلاء كمقتضى الاتفاق .  
( نقض ١٥ - ٥ - ١٩٥٢ طعن ١٥٨ س ٢٠ ق ) .

**ليس من شأن القوة القاهرة فسخ عقد الايجار اذا كان تنفيذه لم يصبح مستحيلا بل اوقف مؤقتا بحلول السلطة العامة محل المستاجر .**

٢١٨ - لما كان الحكم اذ قرر ان القوة القاهرة لم تحل دون تنفيذ عقد الايجار بل ان تنفيذ هذا العقد كان مفروضاً بحكم قرار وزير التكوين الصادر في ٨ يناير سنة ١٩٤٢ بالاستيلاء على الشركة المستاجرة وجميع موجوداتها وانما حالت هذه القوة القاهرة دون قيام الشركة بدفع الاجسرة في المواعيد المحددة للوفاء بها ، وان مكتب البلاد المحتلة قد حل محل المستاجرة فيما كان لها من حقوق وفيما كان عليها من التزامات ، وذلك بمقتضى الامر العسكرية رقم ١٥٩ لسنة ١٩٤١ ، اذ قرر الحكم ذلك مانه قد اُمد ان عقد الايجار ظل بحكم الار.العسكر المشار اليه وبحكم قرار الاستيلاء مستمرا وثلفذا بحلول السلطات العسكرية محل المستاجرة رغم ايرادتها ، وانه لم يكن من اثر القوة القاهرة فسخ العقد ، وانما كان من شأنه وقف تنفيذه مؤقتا بالنسبة الى الشركة الملعون عليها حتى زالت تلك القوة التى كانت تعوق تنفيذه وسلطت السلطة العسكرية مصالح الشركة واموالها اليها ومن ثم يكون في غير محله القول بان عقد الايجار قد اُتسوخ لاستحالة تنفيذه والتحدى بنصوص المواد



١١٩ ، ١٧٧ ، ١٩٧٨ ، ١٧٩ من القانون المدني القديم . ( نقض ٢٦ - ٣ -  
١٩٥٣ طعن ٢٥٨ س ٢٠ ق ) .

### الفرع الثالث : وفاة المستأجر

تأجير العين لاستعمالها مكتباً وسكناً . وفاة المستأجر . أثره . وجوب  
الرجوع للقواعد العامة في القانون المدني دون أحكام التشريع الاستثنائي  
لابتجار الإمكان ولو امتد العقد بقوة هذا التشريع .

٢١٩ - المقرر في قضاء محكمة النقض أنه إذا خلا قانون إيجار الإمكان  
من تنظيم حالة معينة تعين الرجوع فيها إلى أحكام القانون المدني حتى ولو  
كانت المدة المتعاقدة عليها قد انتهت وأصبح العقد مجتداً بقوة القانون الخاص .  
وإذا كان الواقع في الدعوى أخذاً من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أشرف في  
العقد المؤرخ . . . . . إلى أن العين أجزت لاستعمالها مكتباً وسكناً ، وكان  
القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التي حدثت وفاة المستأجرة في ظل الفصل به  
حدد المستفيدين من الامتداد القانوني عند وفاة المستأجر فيما يتعلق بمقود  
إيجار المساكن دون سواها ، فلا يجوز تطبيق حكمه على ما عقد لفير هذا  
الغرض وإنما يطبق على تلك المساكن المؤجرة لفير السكن القواعد العامة  
الواردة في القانون المدني . ( نقض ٢١ - ٥ - ١٩٨٠ طعن ٣٤٦ س ٤٩ ق ) .

وفاة مستأجر المسكن في ظل أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . اثره .  
انتقال الحق في الإيجار إلى ورثته دون غيرهم بغض النظر عن إقامتهم في  
العين م ٦٠١ مدني . لا محل لأعمال حكم المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة  
١٩٦٩ .

٢٢ - وفاة المستأجر الأصلي لشقة النزاع قبل صدور القانون رقم  
٥٢ لسنة ١٩٦٩ فإن الذي يحكم واقعة وجود الطاعن في تلك العين يكون  
هو القانون السابق عليه والساري وقتئذ وهو القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧  
مكبلاً بأحكام القانون المدني ولما كان هذا القانون قد خلا من إيراد نص مقابل  
لنص المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذي جعل لبعض أقارب  
المستأجر المقيمين معه حتى وفاته حقاً في الاستمرار في الانتفاع بالعين في  
حدود معينة أوضحها ذلك النص فإن القواعد العامة المتعلقة بالمنع عنها في  
القانون المدني تكون هي التي تحكم واقعة النزاع ومنها ما نصت عليه الفقرة

الأولى من المادة ٦٠١ منه أن الإيجار لا ينتهي بموت المستأجر مما يحسده أن حق الإيجار يورث عن المستأجر فيحل ورثته محله في حقوقه والتزاماته الناشئة من العقد لما كان ذلك فاته يكون من حق المطعون عليه بصفته الانتفاع بشقة النزاع باعتباره وارثا لحق إيجارها بغض النظر عن اقلته فيها وذلك دون الطامن وهو غير وارث والذي كانت اقلته بها على سبيل الاستئصال التي لا تكسبه حقا في مواجهة ورثة المستأجر للعمين ، ويكون تحدى الطامن بتطبيق حكم المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في حقه دون المطعون عليه بصفته في غير محله . ( نقض ٥ - ٤ - ١٩٨٠ طعن ٢٢٢ من ٤٧ ق ) .

**وفاة مستأجر العيادة الطبية في ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . عدم جواز تطبيق حكم المادة ٢١ منه بشأن امتداد عقود المساكن لصالح المستفيدين منه . وجوب الرجوع للقواعد العامة في القانون المدني .**

٢٢١ - إذا كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن مورث الطاعنين استأجر العين محل النزاع لاستعمالها عيادة طبية ثم توفي في ظل سريان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ولما كانت المادة ٢١ منه حددت المستفيدين من الامتداد القانوني عند وفاة المستأجر فيها يتعلق بعقد إيجار المساكن دون سواها فانه لا يجوز تطبيق حكمها على عقد الإيجار محل النزاع وإنما يسرى عليه حكم القواعد الخاصة . ( نقض ٥ - ١٢ - ١٩٧٩ طعن ١٢٧٥ من ٤٨ ق ) .

**عقود إيجار الأماكن بسبب حرفة المستأجر . انتهاءها بوفاته منسوط برغبة ورثته إذا كانت ممارسة المهنة تصود بمنفعتها عليه وحده . حق ورثة المستأجر والمؤجر في انتهاء العقد متى كانت المنفعة تعود عليهما معا .**

٢٢٢ - يؤدى المادتين ٦٠١ و ٦٠٢ من القانون المدني - وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة - أن المشرع جعل المساعدة العامة أن موت مورث أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لا ينهي بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه الى الورثة أخذاً بأن الأصل في العقود المالية أنها لا تبرم عادة لاعتبارات شخصية ، واستثنى من ذلك عقد الإيجار المعقود بسبب حرفة المستأجر أو مهنته فانه أخذاً بما دلت عليه المفكرة الإيضاحية للمادة ٦٠١ من القانون

الذى لا ينتهى بمجرد وفاة المستأجر وإنما يجوز لورثة هذا المستأجر وحدهم طلب انتهاء العقد اذا كانت ممارسة المستأجر لمهنته او حرفته بالعين المؤجرة تعود بمنفعتها عليه وحده كما يجوز لهم وللأجير طلب انتهائه اذا كانت المنفعة الناتجة عن ممارسة المستأجر لمهنته او حرفته بالعين المؤجرة تعود عليه وعلى المؤجر معا . لما كان ذلك وكانت ممارسة بورث الطاعنين لمهنته بالعين المؤجرة تعود لمنفعتها عليه وحده فلا يكون للأجير او ورثته طلب الاخلاء لانتهاء عقد الإيجار بوفاة المستأجر المفقور ويكون الحكم اذ قضى بانتهاء العقد والاخلاء من العين المؤجرة كميادة طبية بخطئا في تطبيق القانون ، (نقض ٥ - ١٢ - ١٩٧٩ طعن ١٢٧٥ من ٤٨ ق .)

**عقد الإيجار لا ينتهى كاصل بوفاة المستأجر لورثته دون المؤجر حتى انتهائه متى ابرم بسبب حرفة المستأجر . لهم وللأجير هذا الحق اذا عقد لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر . المقتان ٦٠١ ، ٦٠٢ منى .**

٢٢٣ - مفاد نص المادتين ٦٠١ ، ٦٠٢ من القانون الدنى ان الاصل هو ان الإيجار لا ينتهى بموت المستأجر ، وان الحقوق الناشئة عن العقد والالتزامات المترتبة عليه تنتقل الى ورثته ، وان كان يحق لهم طلب انتهائه اذا كان لم يعقد الا بسبب حرفة بورثهم او لاعتبارات أخرى متعلقة بشخصه ، انه لا يكون فى استمرار الإيجار رغم عدم توفر القدرة لدى ورثته على استعمال الشيء المؤجر فيما اجر لتحقيقه من أغراض اعانت لهم رأى المشرع اعفاءهم منه ، كما يحق للأجير طلب الانتهاء اذا كانت الاعتبارات الشخصية فى المستأجر هى التى دفعت المؤجر الى التمسك معه بحيث لا يصلح ورثته للتحول محله فى تحقيق الغرض من الإيجار . (نقض ٧ - ٤ - ١٩٧٩ طعن ٧٤٤ من ٤٧ ق .)

**طلب المؤجر انتهاء العقد لوفاة المستأجر . عيب اثبات ان العقد حرر لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر . وقوعه على عاتق المؤجر . لا يكفى فى ذلك التمس فى العقد على الغرض من الإيجار .**

٢٢٤ - يجب على المؤجر فى حالة طلبه انتهاء الإيجار لوفاة المستأجر ان يقيم الدليل على ان العقد إنما حرر لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر وان استمرار الوثقة فى استعمال العين يفوت على المؤجر مصلحة كانت هى الدافع

له على التعاقد ، ولما كان الحكم المطعون فيه قد خلط بين الفرضي من الإيجار وبين اعتبارات معينة في شخص المستأجر باتخاذها من أولها دليلا على تحقيق الأخرى ، مع انتفاء التلازم بينهما قاتونا ، كما أجاز للمؤجر إنهاء الإيجار استنادا الى المادة ٦٠٢ من القانون المدني لجرد وفاة المستأجر وعدم مزاولته ورثته للصل الذي كان يزاوله في المكان المؤجر دون أن تكون المطعون عليها قد أقامت الدليل على توافر مقومات معينة في شخصية مورث الطاعنين بالذات كانت هي السبب الدافع لورثتها في التعاقد معه ، لما كان ما تقدم فان الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ في تاويل القانون وتطبيقه . ( نقض ٧ - ٤ - ١٩٧٩ طعن ٧٤٤ مس ٤٧ ق ١ ) .

**عقد الإيجار . لا ينتهي بوفاة أحد طرفيه . إبرامه بسبب حرفة المستأجر لورثته دون المؤجر حتى انتهائه . انعقاده لاعتبارات شخصية في المستأجر . لورثته والمؤجر الحق في إنهاءه .**

٢٢٥ - مؤدى نص المادتين ٦٠١ ، ٦٠٢ من القانون المدني - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع جعل القاعدة أن موت أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لا ينهي بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه الى الورثة ، أخذاً بأن الأصل في العقود المالية أنها لا تبرم عادة لاعتبارات شخصية ، فإذا لم يعقد الإيجار خلافا لهذا الأصل - الا بسبب حرفة المستأجر أو كان لم يبرم الا لاعتبارات شخصية مراعاة فيه ، فانه يجوز إنهاؤه . ولئن كان ظاهر عبارة نص المادة ٦٠٢ آتية الذكر يوحي بأن طلب الانتهاء مقرر لكل من المؤجر وورثة المستأجر المتوفي في الحالتين المنصوص عليهما فيه ، الا أن الأخذ بهذا الظاهر غير سديد لمخالفته لعدة الحكم الوارد بالنص ، وهي إنهاء العقد تحقيقا له وانقلب تنفيذه الى سبب للانصرار ، ذلك أنه ان صح أنه حيث يكون لبعض الاعتبارات الذاتية في شخص المستأجر اثرها الدافع للمؤجر الى إبرام عقد الإيجار معه ، فانه بوفاة المستأجر تقوم للمؤجر مصلحة ، شروعة في طلب إنهاء الإيجار لما يترتب على استمراره في شخص ورثة المستأجر من تفويت المصلحة التي استهدفها المؤجر من التعاقد مع ذلك المستأجر بالذات ، الا أن الأمر يختلف اذا كان الإيجار لصاحب حرفة صرح له المؤجر بأن يباشر أعمال حرفته في المكان المؤجر دون أن يكون لشخص هذا المحترف اثر في التعاقد ، اذ لا يفسر المؤجر أن يستمر ورثة

المستأجر بعد وفاته في مباشرة النشاط الذي ارتضى المؤجر استعمال المكان المؤجر فيه ، ومن ثم فلا مصلحة له في طلب انتهاء العقد في هذه الحالة ، غاية الأمر أنه إذا شق على الورثة الاستمرار في استعمال المكان في هذا الفرض ، كان لهم - تقديرا من المشرع لظروئهم - التخلص من أعباء هذه الإجارة بطلب انتهائها وذلك على نسق ما يجرى به نص الفقرة الثانية من المادة ٦٠١ آتفة الذكر من أنه « ... إذا جات المستأجر جزر لورثته أن يطلبوا انتهاء العقد ... الخ » وذلك هو ما أوضحت عنه المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون المدني بقولها « ... إذا كان الإيجار قد عقد لاعتبار شخصي في المستأجر كما إذا أجرت العين لتكون مكتبا لحمام أو عيادة لطبيب ، وكما في عقد المزارعة فيجوز لورثة المستأجر ( كما في مكتب المحامي وعيادة الطبيب ) ويجوز للمؤجر نفسه ( كما في عقد المزارعة ) أن يطلبوا انتهاء العقد ... » مما يفاده أن ورثة المستأجر وحدهم هم الذين يحق لهم طلب الإنهاء إذا كان الإيجار معقودا بسبب حرفة مورثهم . ( نقض ١٦ - ٦ - ١٩٧٩ طعن ٦٧٦ س ٤٥ ق ) .

**وفاة مستأجر المكان بسبب حرفته . لورثته حق البقاء في العين . عدم اشتراط احترامهم إياهم لذات حرفة مورثهم . علة ذلك .**

٢٢٦ - المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الأحكام القانونية تدور مع علتها لا مع حكمتها ومن ثم لا يجوز اهدار العلة وهي الوصف الظاهر المنضبط المناسب للحكم للاخذ بحكمة النص وهو ما شرع الحكم لأجله من مصلحة أريد تحقيقها أو مفسدة أريد دفعها . وإنه متى كان النص عاما مطلقا فلا محل لتخصيصه أو تقييده باستثناء الحكمة منه ، إذ في ذلك استحداث لحكم مغاير لم يأت به النص عن طريق التأويل لما كان ذلك ، وكانت عبارة نص المادة ٦٠٦ من القانون المدني عامة مطلقة بحيث تتسع لكافة ورثة المستأجر المتوفى بما تجيزه لهم من الاستمرار في الانتفاع بالمكان المؤجر ، وكانت المادة ٦٠٢ لم تخص فئة معينة منهم بالحق في الانتفاع دون فئة أخرى ، فإن قصر تطبيقه على الحالات التي يمارس فيها الوارث ذات حرفة مورثة ، يعتبر تقييدا مطلقا للنص وتخصيصا لمعونه بغير مخصص وهو ما لا يجوز ، ومن ثم يكون من حق ورثة المستأجر البقاء في العين المؤجرة لمورثهم إن رغبوا في ذلك دون

اشتراط احترام ايهم لذات حرفة المورث . ( نقض ١٦ - ٦ - ١٩٧٩ طمن  
٦٧٦ س ٤٥ ق ) .

الامتداد القانوني لعقد الإيجار عند وفاة المستأجر . م ٢١ ق ٥٢ لسنة  
١٩٦٩ قاصر على إيجار المسكن دون سواها . إيجار المكان مكتبا في ظل  
القانون المدني السابق . عدم انتهاء العقد بوفاة المستأجر . انتقال الحق في  
الإجارة الى ورثته .

٢٢٧ - اذ كان الواقع في الدعوى اخذا من مدونات الحكم المطعون فيه  
انه اشير في عقد الإيجار المبرم بين مورث الطاعنة الثانية والمالك السابق على  
ان الغرض من التأجير هو استغلال المين مكتبا للمحباء ، وجرى الوضع  
فعلا على هذا النحو حتى تاريخ وفاة المستأجر الاصلى ، وكانت المادة ٢١ من  
القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التي حدثت الوفاة في ظل العمل بها - حدثت  
المستغلين من الامتداد القانوني عند وفاة المستأجر فيما يتعلق بمقتود ايجار  
المساكن دون سواها ، فانه لا يجوز تطبيق حكمها على حالة إيجار أى مكان  
ليس مسكنا وانما يسرى عليها حكم القواعد العامة . واذ تنقض المادة ٣٩١  
من القانون المدني الملغى الذي تم التعاقد في ظله - المتابلة للمادة ١/٦٠١  
من القانون القائم - بان موت المستأجر ليس من شأنه ان ينهى عقد الإيجار ،  
وكان الغرض من الإجارة محل التداعى هو استغلال المكان مكتبا للمحباء ،  
فان وفاة مورث الطاعنة الثانية ولو بعد انتهاء مدة العقد الانتقائية وامتداده  
بقوة القانون لا ينهي كتاعدة عامة ، بل ينتقل الحق في الإجارة الى ورثته من  
بعده والاستفادة مما يخوله لهم عقد الإيجار طبقا للقواعد العامة ، ويكون  
الحكم وقد اقيم منطوقه على سند من ان وفاة المستأجر الاصلى تنهى عقد  
إيجاره بمجرد وقوعها ولا تجعل للطاعنة الثانية بصفتها وريثة له حقا في  
الانتفاع بالمعين المؤجرة ، نظويا على خطأ في تطبيق القانون . ( نقض ٢٧ -  
١٢ - ١٩٧٨ طمن ١٤٦٣ س ٤٧ ق ) .

عقد الإيجار المبرم بسبب حرفة المستأجر اولا اعتبارات متعلقة بشخصه .  
لا ينتهى بوفاة المستأجر . نطلب الإنهاء مقرر لورثته دون المؤجر حال تحرير  
العقد بسبب حرفته ولكليهما حال تحريره لاعتبارات متعلقة بشخصه .  
المكان ٦٠١ ، ٦٠٢ مدنى . مثال بشأن عقد إيجار عيادة .

٢٢٨ - النص في المادة ٦٠١ من القانون المدني على أنه « لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر ... » وفي المادة ٦٠٢ منه على أنه « إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلب انتهاء العقد » يدل على أن المشرع جعل القاعدة أن موت أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لا ينهيه بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة أخذاً بالاصل في العقود المالية أنها لا تنجم عادة لاعتبارات شخصية ، فإذا لم يعقد الإيجار خلافاً للاصل إلا بسبب حرفة المستأجر ، أو إذا كان الإيجار لم يبرم إلا لاعتبارات شخصية مراعاة فيه ، فإن الإيجار لا ينتهي بقوة القانون بل يجب أن يطلب انقضاءه . ولئن كان ظاهر نص المادة ٦٠٢ آتية الإشارة يفيد أن طلب الانهاء مقرر لكلاً من المؤجر وورثة المستأجر المتوفى في الحالتين المنصوص عليهما فيه . إلا أنه استهداء بالحكمة التي أبلغها فإن طلب الإخلاء مقول لووثة المستأجر دون المؤجر إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر ؛ لأن مباشرة مهنة المستأجر المورث تقتضي كفاية قد لا تتوفر فيهم ، بخلاف الحالة التي يراعى في أبرام الإيجار اعتبارات تتعلق بشخص المستأجر فمئة يجوز طلب الإخلاء لكل من المؤجر وورثة المستأجر على سواء ، يؤيد هذا النظر ما أورثته المذكرة الإيضاحية من أنه « ... إذا كان الإيجار قد عقد لاعتبارات شخصية في المستأجر كما إذا أجرت العين لتكون مكتب محام أو عيادة طبيب ، وكما في عقد المزارعة فيجوز لووثة المستأجر ( كما في مكتب المحامي وعيادة الطبيب ) ويجوز للمؤجر ( كما في الزراعة ) أن يطلب انتهاء العقد ... » وقد أجمع المشرع عن هذا الاتجاه في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمقابلة للمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ السابق عليه ، فاستحدثت إضافة فقرة تنص على أنه « ... فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا تنتهى بوفاة المستأجر . أو تركه المدين ويسبق لمصالح ورثته وشركائه في استعمال المدين بحسب الأحوال . . » مما يفاده أن وروثة المستأجر وحدهم هم الذين يحق لهم طلب الإنهاء طالما كان الإيجار معقوداً بسبب حرفة مورثهم . ( نقض ٢٦ - ١٠ - ١٩٧٧ طعن ٧٦٢ س ٢٤٢ ) .

**دعوى المؤجر بإنهاء عقد الإيجار لوفاة المستأجر وبإخلاء الطاعنين**  
**المغتصنين . ادعاء الطاعنين إقابتها مع المستأجر قبل وفاته موضوع قابل للاجتهاد .**

٢٢٩ - اذ كان الواقع في الدعوى ان موضوع الخصومة يدور حول انتضاء عقد الإيجار اثر وفاة المستأجر الاصلى ، كما يدور حول نفى حق كل الطاعنين في البقاء بشقة النزاع قولا بأنهما شغلاهما بغير سند ، وكان الثابت ان الطاعنة الاولى هي التي انفردت بإبداء دفاعها في مرحلتى التقاضى من أنها كانت تسكن المستأجر ، وان الطاعن الثانى لم يبد اية طلبات او ينضم الى الطاعنة الاولى في الاستئناف المرفوع منها في حكم محكمة اول درجة دونه ، فمن الموضوع على هذا النحو يكون قبلا للجزئة طالما ان الفصل في النزاع يحتل القضاء على احدهما دون الآخر . ( نقض ٢٨ - ١٢ - ١٩٧٧ طعن ١٤٦ س ٤٢ ق ) .

**وفاة المستأجر قبل انتضاء المدة المتفق عليها في العقد . اثره . انتقال الاجارة الى الورثة الشرعيين . م ٦٠١ مدنى .**

٢٣٠ - وفاة المستأجر قبل انتضاء المدة المتفق عليها في عقد الإيجار - ليس من شأنها وفق القاعدة العامة المقررة في المادة ٦٠١ من القانون المدنى - ان تنهى العقد فيظل قائما بعد الوفاة وينتقل الحق في الانتفاع بالمعين المؤجرة الى الورثة الشرعيين الذين يلتزمون نحو المؤجر بإداء الاجرة ما بقيت مدة العقد الاتفاقية . ( نقض ٢٨ - ١٢ - ١٩٧٧ طعن ١٤٦ س ٤٣ ق ) .

**وفاة المستأجر خلال فترة الامتداد القانونى للمقد في ظل القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . اثره . قصر الانتفاع بالاجارة على المقيمين مع الاستأجر . اقامة مستقرة معنادة ولو كانوا من غير الورثة . لمحكمة الموضوع تقدير كون الإقامة مستقرة من عدمه .**

٢٣١ - الاحكام العامة الواردة في القانون المدنى المنظمة لانتقال الحق في الإيجار لا محل لها عند وفاة مستأجر المكان للسكنى بعد انتضاء المدة المتفق عليها وخلال فترة امتداد ايجار الامكن بحكم القانون ، اعتبارا بان حق المستأجر في هذه الفترة يكون لميقا بشخصه ويستمد من التشريع الاستثنائى المنظم له لا من بنود العقد أو احكام القانون العام ، بحيث تزول الانسحاب الدائمة لهذا الامتداد القانونى ،تى توفى المستأجر وانتهى شغلها للمعين التى استأجرها ، لما كان ذلك فائمه وان لم يرد في القانون رقم ١٢١



لسنة ١٩٤٧ المطبق على واقعة الدعوى حكم خاص بانتقال حق المستأجر خلال فترة الإمتداد القانوني ، فان الحكة التي حفزت التشريع الاستثنائي الى تقرير هذا الإمتداد والتي استهدفت حماية شاغل العين من مصف المؤجر وتمكينه من السكنى في أزمة الاسكان القائمة ، تقضى بأن الانتفاع بالإمتداد القانوني لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر في ظل المصل بأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — يقتصر على الأشخاص الذين كانوا يقيمون إقامة مستتية مع المستأجر قبل وفاته بمعنى أن غير المقيمين مع المستأجر لا شأن لهم بهذا الإمتداد ولو كانوا من ورثته ، والمقيمون يستفيدون ولو كانوا من غير الورثة لما كان ما تقدم وكان يقصد بالانابة في هذا المعنى الاقامة المستقرة المعتادة وانصراف نية المقيم الى أن يجعل من هذا المسكن مراحاة ومغداة بحيث لا يعول على ماوى دائم وثابت سواء ، فتفجر الاقامة العرضية والمطيرة الموقوتة مهما استطلبت ، وايا كان بعضها ودواعيها وكان الفصل في كون الاقامة مستقرة أم لا من مطلق سلطة لماضى الموضوع دون معتق ، متى اقام قضاءه على اسباب سائفة ، وكان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قد اعتد في قضائه على أن الطاعنة قد تزوجت وتركت شقة النزاع واتخذت لنفسها سكنا مستقلا مع زوجها وأولادها في الميوم ، وان اقامتها بها كانت على سبيل الاستضافة وفي فترة مرض والديها التي انتهت بوفاتهما ، ورتب على ذلك عدم احقيتهما في التمسك بالإمتداد القانوني بعد وفاة مورثها وكان لهذا الاستخلاص مأخذه من الاوراق ، فانه يكون قد التزم صحيح القانون في مواجهته لدفاع الطاعنة . ( ناض ٢٨ — ١٢ — ١٩٧٧ طعن ١٤٦ س ٤٢ ق ) .

**عقد الإيجار المبرم — لغرض الاستغلال التجاري — في ظل القانون**  
**المضى . عدم انتهائه ببوت المستأجر بعد امتداده بقوة القانون ١٢١**  
**لسنة ١٩٤٧ . علة ذلك .**

٢٣٢ — اذ كان النابت من الحكم الصادر في الدعوى ، الذى حاز قوة الامر المقضى وتمسكت به الطاعنة امام محكمة الموضوع ، أن عقد الإيجار المبرم بتاريخ ١٥ — ٣ — ١٩٤٠ ، كان الفرض منه الاستغلال التجارى وانه يخضع لاحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، لما كان ذلك وكان هذا القانون الأخيرة قد جاء خلوا من تنظيم اثر وفاة المستأجر الذى امتد عنده امتدادا

قانونيا فقد تعين الرجوع الى حكم القانون المدنى فى هذا الخصوص ، واذ نصت المادة ٢٩١ من القانون المدنى الملغى الذى تم التعاقد فى ظله على انه « لا يفسخ الايجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر .. وكان الغرض من عقد الايجار محل المنازعة — وفقا لما سلف البيان — هو الاستغلال التجارى فان موت المستأجر ( نورث الطاعنة ) بعد امتداد العقد بقوة القانون لا ينفيه وينتقل الحق فى الاجارة الى ورثة المستأجر من بعده . ( نقض ٨ — ١٢ — ١٩٧٤ ملعن ٤٠٦ س ٢٨ ق ) .

### انفساخ الايجار :

**هلاك العين المؤجرة هلاك كلياً . اثره . انفساخ عقد الايجار من تلقاء نفسه ايا كان السبب فى هذا الهلاك . م ١/٥٦٩ مدنى .**

٢٢٢ — طبقا للقواعد العامة ولما نصت عليه المادة ١/٥٦٩ من القانون المدنى ينقضى عقد الايجار بهلاك العين المؤجرة هلاك كلياً ، اذ يترتب على هذا الهلاك انفساخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة التنفيذ باتعدام المحصل ، ايا كان السبب فى هذا الهلاك ، اى سواء كان راجعا الى القوة القاهرة ؛ او خطأ المؤجر او خطأ المستأجر او خطأ الغير ، ولا يجبر المؤجر فى اى من هذه الحالات على اعادة العين الى اصلها ولا يلزم اذا اقام بناء جديدا مكان البناء الذى هلك كلياً أن يبرم عقد ايجار جديد مع المستأجر ، وانما يكون المؤجر ملزما بتمويض المستأجر فى حالة هلاك العين المؤجرة بخطأ المؤجر . ( نقض ٢١ — ١٢ — ١٩٨١ ملعن ٢٨ س ٤٥ ق ) .

**نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة . يعد هلاك كلياً يترتب عليه انفساخ عقد الايجار بقوة القانون . عدم جواز مطالبة المؤجر بالتعويض فى هذه الحالة . م ٥٦٩ مدنى .**

٢٢٤ — نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة يعد هلاك كلياً يترتب عليها انفساخ العقد بقوة القانون لاتعدام المحل ولا يجوز للمستأجر فى هذه الحالة أن يطالب المؤجر بتمويض وهو ما تنقضى به الفترتان الاولى والثالثة من المادة ٥٦٩ من القانون المدنى واذ كان الثابت فى الدعوى أنه صدر قرار وزارى بنزع ملكية العمارة التى كان يستأجر الماطون عليه الاول شقة بميها فانها تعد فى حكم الهلكة هلاك كلياً وينتسخ العقد من تلقاء نفسه ، ويسكون

الحكم المطعون فيه قد اخطأ في تطبيق القانون اذا اعتبر أن الطاعنة ( المؤجرة ) قد اخطأت باخلاء المعلن عليه الاول من الشقة التي كان يسكنها وقضى له بالتعويض على هذا الاساس . ( نقض ١٢ - ١١ - ١٩٧٤ طعن ١٦٣ مس ٣٩ ق ) .

**انقضاء عقد الإيجار من تلقاء نفسه بنزع ملكية العين المؤجرة لل منفعة العامة . استحالة تنفيذه لانعدام المحل لسبب اجنبى .**

٢٣٥ - يترتب على نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة انقضاء عقد الإيجار من تلقاء نفسه لاستحالة تنفيذه بسبب انعدام المحل لسبب اجنبى . ( نقض ٢٥ - ٥ - ١٩٦٧ طعن ٥١ مس ٣٤ ق ) .

#### **الفرع الرابع : بيع العين المؤجرة**

**اتصراف اثر العقد الى الخلف الخاص :**

**الإيجار السابق على التصرف النقل للملكية . اتصراف اثره الى الخلف الخاص . شرطه . حقوق المؤجر والتزاماته ثبوتها لهذا الخلف دون حاجة لاستراط عليه بها وقت انتقال الشيء اليه . التزام المؤجر بتكوين مصعد . انتقاله الى مشتري العقار ولو لم يكن وارد في عقود الإيجار .**

٣٣٦ - بماد المادتين ١٤٦ و ٦٠٤ من القانون المدني مرتبطتين انه اذا كان الإيجار ثابت التاريخ وسابقا على التصرف الذى نقل الملكية الى الخلف او لم يكن ثابت التاريخ ولكن الخلف تمسك به او كان على علم بوجوده عند انتقال الملكية اليه فان اثر الإيجار ينصرف الى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر وفي كافة التزاماته نحوه ، وثبت للخلف هذه الحقوق والالتزامات دون حاجة لاستراط على الخلف بها وقت انتقال الشيء اليه ، اعتبارا بأن المشرع حور القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٤٦ من القانون المدني عند تطبيقها تطبيقا تشريعا على حالة اتصراف اثر الإيجار الى من انتقلت اليه ملكية العين المؤجرة ونفا للتنظيم القانونى الذى قرره . ويقصد بنفذ الإيجار في حق الخلف الخاص للمؤجر كل ما نشأ عن العلاقة الإيجارية من التزامات وحقوق تتصل بالمكان المؤجر بحيث يصبح الخلف طرفا في العقد سواء كان ، مصدر هذه الحقوق

وتلك الالتزامات عقد الإيجار ذاته أو تعديلات لاحقة شريطة ألا تكون خارجة عن الرابطة العقدية أو مستقلة عنها ، ففى هذه الحالة الأخيرة لا تنتقل هذه الآثار للخلف إلا طبقا للقاعدة العامة الواردة فى المادة ١٤٦ مدنى . يؤيد هذا النظر أن المشروع التهيدى للقانون المدنى كان يتضمن نصا صريحا بأنه اذا كان الإيجار نافذا فى حق من انتقلت اليه الملكية أو لم يكن نافذا ولكن تمسك هو به فانه يحل محل المؤجر فى جميع ما ينشأ عن عقد الإيجار من حقوق والالتزامات . ولئن حذف هذا النص فى لجنة المراجعة اكتفاء بالقواعد العامة فان هذه القواعد تشير الى هذا الحكم الذى تضمنه النص المحذوف . لما كان ذلك وكانت الشركة الطاعنة لا تجادل فى انصراف اثر عقود ايجار المطمون عليهم اليها باعتبارها خلفا خلاصا ، ولا تميب على الحكم المطمون فيه ما انتهى اليه من التزام المالك السابق بتركيب مصعد للمصارة ولا فى أن هذا الالتزام نشأ قبل انتقال ملكية العين المؤجرة اليها ، وكان لالتزام بتركيب المصعد يتصل اتصالا وثيقا بالعلاقة الإيجارية ويعتبر بحسب طبيعته مترتبا عليها ، فان الحكم لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون اذ أغفل التحديث عن ركن العلم فى هذا الصدد . (نقض ٩ - ٦ - ١٩٧٦ طعن ٤٦٨ س ٤٣ ق ) .

**انصراف اثر الإيجار الى الخلف الخاص للمؤجر بحكم القانون .**  
**مشتري العقار المؤجر لا يكون خلفا خاصا للبائع الا اذا انتقلت الملكية بالتسجيل .** حق المشتري فى ثمار المبيع ونمائه بمجرد البيع . حق شخصى فى ذمة البائع . علاقة البائع بالمشتري علاقة شخصية مستقلة عن علاقته بالاستأجر .

٢٣٧ - مؤدى ما تنص عليه المواد ١٤٦ و ٦٠٤ و ٦٠٥ و ٦٠٦ من القانون المدنى أن اثر الإيجار ينصرف الى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر فى جميع حقوقه قبل المستأجر وفى جميع التزاماته نحوه ، غير ان انصراف عقد الإيجار الى الخلف الخاص الذى يتلقى ملكية المدين المؤجرة هو وما يترتب عليه من آثار ، وأن كان يعد تطبيقا للتساعده العامة المنصوص عليها فى المادة ١٤٦ من القانون المدنى الا انه وفقا للنظيم القانونى الذى قرره المشرع لهذه القاعدة - فى المواد الثلاث الأخرى سالفه الذكر وبالشروط المبينة بها - لا يكون المنصرف اليه خلفا خاصا فى هذا الخصوص الا اذا انتقلت اليه الملكية فعلا . وعلى ذلك فانه ينمى على

مشتري العقار حتى يستطيع الاحتجاج بمعد شرائه قبل المستأجر من البائع  
أن يسجل هذا المعد لتقتل اليه الملكية بوجيه ، أما قبل التسجيل فهو ليس  
الا دائنا عادي للبائع - مؤجر العقار . وحق المشتري في تسليم العقار المبيع  
وفي شاره ونمائه المقرر له قانونا من مجرد البيع في ذاته انما هو حق شخصي  
مرتبط له في ذمة البائع اليه كما ان علاقته بالبائع وعلاقة الاخر بالمستأجر  
منه علاقتان شخصيتان تستقل كل منهما عن الاخرى ولا يترتب عليهما قيام  
اية علاقة بين مشتري العقار الذي لم يسجل والمستأجر لهذا العقار ومن ثم  
فليس لاحد هذين ان يطالب الاخر بشيء بالطريق المباشر . ( نقض  
٣٠ - ١١ - ١٩٦٥ طعن ٦٧ س ٣١ ق ) .

#### تنازل البائع للمشتري عن الاجرة المتأخرة :

اسباب الحكم . حيازتها الحجية متى كانت مرتبطة بالمنطوق ولازمة  
لحبل نتيجته . ماعدا ذلك لا يحوز حجية . مثال في ايجار .

٢٢٨ - المقرر ايضا في قضاء محكمة النقض ان حجية الشيء المحكوم  
فيه لا تثبت الا لما قضى به الحكم في منطوقه والاسباب المرتبطة بالمنطوق  
ارتباطا وثيقا ولازما للنتيجة التي انتهى اليها وتكون مع منطوقه وحدة لا تقبل  
التجزئة . لما كان ذلك وكان القضاء برفض دعوى المالك السابق قد اقيم على  
ما جاء بالبند التاسع من عقد البيع الابتدائي من ان البائع تنازل للمشتري -  
الطاعن الحالي - عن الايجارات المتأخرة لدى السكان وان غرق الاجرة التي  
استحققت في ذمة المستأجرين نتيجة تطبيق القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ لا تخرج  
عن كونها جزءا من الاجرة متأخرا في ذمتهم يشملها حتما البند التاسع من عقد  
البيع الابتدائي ، فان هذا الذي قرره الحكمان - برفض الدعويين لأن الطاعن  
وحده صاحب الحق . في اقتضاء غرق الاجرة - لا يعتبر فصلا في مدى التزام  
المستأجرين بتطبيق القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بصورة ترتب في ذمتهم فروقا  
بالاجرة ، بحجة الحكمين مقصورة على الفصل في النزاع بين المالك السابق  
والطاعن ، من منها - طبقا لشرعة العقد بينهما - له حق المطالبة بهذه  
الفروق التي لم يبحث الحكمان مدى استحقاقها في ذمة المستأجرين . ولما كان  
الحكم الصادر في الدعوى ٢٥٤ سنة ١٩٦٩ مدني السيدة زينب التي رفعها  
الطاعن ضد المستأجر السابق للشقة التي تشغلها الطعون ضدها الثالثة  
وان قضى للطاعن بمبلغ ستة واربعين جنيها استقدا الى مديونية المستأجر

السابق ثابتة من الأتوار المؤرخ ١٥ - ٣ - ١٩٦٩ الموقع عليه منه دون أن يتنازل الطرفان في قانونية الأجرة المستحقة لهذه الشقة ولم تحسمها المحكمة ، فلا حجة لهذا الحكم بشأن تحديد الأجرة القانونية في الدعوى التي تقيها المستأجرة الحالية لهذه الشقة ضد الطاعن ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر وتضى برفضه الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها ، فإن النemy عليه في هذا السبب بخالفه القانون والخطأ في تطبيقه يكون على غير أساس . ( نقض ٣٠ - ١٢ - ١٩٨١ طعن ١٠٢٧ س ٤٥ ق ٢ ) .

**عقد البيع - انتقال منفعة البيع الى المشتري كإثره من آثاره . وقوعه من تاريخ إبرام العقد مسجلاً أو غير مسجل .**

٢٣٩ - مودى نص الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون الدنى - وعلى ، جرى به قضاء محكمة النقض - أن من آثار عقد البيع نقل منفعة البيع الى المشتري من تاريخ إبرام عقد البيع ، يستوى في ذلك أن يكون مسجلاً أو غير مسجل ، ويترتب على ذلك قيام حق المشتري في إدارة البيع . ( نقض ١٩ - ١١ - ١٩٨١ طعن ٢٧١ س ٤٧ ق ٢ ) .

#### **حوالة عقود الإيجار :**

**حوالة البائع عقود إيجار العقار المبيع للمشتري ونفاذها في حق المستأجرين بإعلانهم بها - أثره للمشتري حق إقامة دعوى الإخلال بالتأجير من الباطن .**

٢٤٠ - المقرر أنه إذا بيعت العين المؤجرة وحول المالك البائع عقد إيجارها الى المشتري كان ذلك كافياً لتحويل الأخير حق رفع دعوى الإخلال بأسسه على المستأجر بسبب التأجير من الباطن ، ذلك أنه إذا كانت الحوالة نافذة في حق المدين لإعلانه بها فانه للبحال له أن يقاضيه في شأن الحقوقي المحل بها دون حاجة الى اختصام المحيل لأن الحق المحال به ينتقل الى المحال له مع الدعاوى التي تؤكد . لما كان ذلك وكان الثابت في الدعوى أن ممثل المالك البائع لعين النزاع قد حول الى ، شترها - المطعون عليه الاول - عقد تأجيرها الى مورث المطعون عليهم من الثانية الى الأخير ، وكان قد تم اعلان المستأجر الاصلى بهذه الحوالة بمقتضى اعلانه بصحيفة الدعوى الماتلة

مما يجعل الحوالة نافذة قبله تطبيقاً لنص المادة ٣١٥ من القانون المدني ،  
وقبل المستأجر من باطنه - للطاعن - بحكم تلقيه الحق في الإيجار منه ،  
وينتقل بذلك إلى المطعون عليه الأول الحق به شاملاً حقه في ائتمه دعوى  
الإخلاء للتأجير من الباطن ، فإن الدعوى تكون بذلك قد أثبتت من ذي صلة .  
( نقض ٧ - ٤ - ١٩٧٩ طعن ٦١٨ س ٤٥ ق ) .

**مشتري العقار بمقد غير مسجل . له كافة حقوق المؤجر قبل  
المستأجر . شرطه . حوالة عقد الإيجار إليه من البائع مع قبول المستأجر  
للحوالة أو اعلاه بها .**

٢٤١ - يجوز لمشتري العقار بمقد غير مسجل أن يطالب المستأجر  
بالحقوق الناشئة من عقد الإيجار ومنها الاجرة إذا ملكه البائع بتحويل العقد  
إليه وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها ، لأنها بهذا القبول  
أو الاعلان تكون نافذة في حقه طبقاً لنص الفقرة الثانية من المادة ٣٠٥ من القانون  
المدني ومن ثم فإنه يحق للمشتري - تبعاً لذلك - أن يتنازع المستأجر -  
المحال عليه - في شأن الحقوق المحال بها دون حاجة إلى اختصام المؤجر  
- المحيل - لأن الحق المحال به ينتقل إلى المحال له بحسب الدعوى التي تؤكد  
ومنها دعوى النسخ . ( نقض ٨ - ١١ - ١٩٧٨ طعن ٦٥٨ س ٤٦ ق ) .

**التكليف الصادر من مشتري العقار بمقد غير مسجل إلى المستأجر  
لوفاء بالاجرة المتأخرة قبل نفاذ حوالة عقد الإيجار في حقه . لزمه . عدم  
قبول دعوى المشتري بإخلاله من العين . لا يغير من ذلك تسجيله عقد  
الشراء بعد رفع الدعوى أو اعلان المستأجر بالحوالة في صحيفة دعوى  
الإخلاء .**

٢٤٥ - إذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن المطعون عليه  
تعاقد مع مؤجرة عين النزاع على تبادل العقار الكاتنة بين العين بمقتضى آخر  
بموجب عقد لميسر جل الا في تاريخ لاحق لرفع الدعوى وانتهت حولت عقد  
الإيجار المبرم بينهما وبين الطاعن من هذه العين إلى المطعون عليه الذي بادر  
إلى ارسال كتابين موصى عليهما مصحوبين بطلب وصول إلى الطاعن يكلفه  
فيهما بالوفاء بالاجرة المستحقة وذلك قبل أن يحصل على موافقته على الحوالة  
أو يطلعه بها حتى تكون نافذة في حقه ، وهو ما دعا الحكم إلى اعتباره اعلانه

بصحيفة الدعوى التى تضمنت بيانات الحوالة اعلاتا له بها ، واذا كان مؤدى هذا ان الحوالة الصادرة الى المطعون عليه لم تنفذ فى حق الطاعن الا من تاريخ اعلانه بصحيفة الدعوى ، بما مفاده ان تكليفه بالوفاء لم يوجه الى الطاعن من صاحب الحق فى استثناء الاجرة المستحقة قبل رفع الدعوى وبذلك ينتفى شرط من شروط قبولها ، واذا استجلب الحكم المطعون فيه رغم ذلك الى طلب الاخلاء فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . ( نقض ٨ - ١١ - ١٩٧٨ طعن ٩٥٨ س ٤٦ ق ) .

**حوالة الحق . ماهيتها . وجوب مراعاة القواعد العامة فى الالبات . مثال فى ايجار .**

٢٤٣ - حوالة الحق هى اتفاق بين المحيل وبين المحال له على تحويل حق الاول الذى فى ذمة المحال عليه الى الثانى ، ويتمين مراعاة القواعد العامة فى ابات الحوالة لما كان ذلك وكان المطعون عليه الاول لم يقدم ما يفيد حوالة عقد الايجار من البائثة اليه ، وكان البين من الانذار الموجه منه الى الطاعنين المستأجرين - انه اقتصر على الاشارة الى حلوله محل المؤجر والبائثة فى عقد الايجار بوصفه خلفا خاصا ، فان ذلك لا يكفى لاثبات حصول اتفاق بينه وبين البائثة للمقار المؤجر على تخويله حقها فى قبض الاجرة من الطاعنين . ( نقض ٣ - ٣ - ١٩٧٧ طعن ٦٠١ س ٤٣ ق ) .

**مشتري العقار بعقد غير مسجل . ليس الا دائما عاندا للبائع . لاحق له فى مطالبة مستأجر العقار المبيع بالطريق المباشر . العلاقة المباشرة بينهما . نشوؤها بعد انتقال الملكية للمشتري بالتسجيل .**

٢٤٤ - مؤدى ما تنص عليه المواد ١٤٦ ، ٦٠٤ ، ٦٠٥ ، ٦٠٦ من القانون المدنى ان اثر الايجار ينصرف الى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر فى جميع حقوقه قبل المستأجر وفى جميع التزاماته نحوه غير ان انصراف عقد الايجار الى الخلف الخاص الذى يتلقى ملكية العين المؤجرة هو وما يترتب عليه من آثار وان كان يعد تطبيقا للقاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة ١٤٦ من القانون المدنى ، الا انه وفقا للتنظيم القانونى الذى قرره المشرع لهذه القاعدة فى المواد الثلاث الاخرى سالفه الذكر وبالشروط المبينة فيها لا يكون المنصرف اليه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة -



خلها خاصا في هذا الخصوص الا اذا انتقلت اليه الملكية فعلا . وعلى ذلك  
فانه يضمن على مشتري العقار حتى يستطيع الاحتجاج بمقد شرائه قبل  
المستاجر من البائع ان يسجل هذا العقد لتنتقل اليه الملكية بموجبيه ، اما قبل  
التسجيل فهو ليس الا دائئا عاديا للبائع مؤجر العقار ، وعلاقة المشتري  
بالبائع وعلاقة الآخر بالمستاجر منه علاقتان شخصيتان تستقل كل منهما عن  
الآخرى ولا يترتب عليها قيام أية علاقة بين مشتري العقار الذي لم يسجل  
عقده والمستاجر لهذا العقار ومن ثم فليس لاحد هذين ان يطالب الآخر بشئ  
بالطريق المباشر . ( نقض ٣٠ - ٣ - ١٩٧٧ طعن ٦٠١ س ٤٣ ق ) .

**علم المستاجر بحلول مشتري العقار محل البائع في عقد الإيجار .**  
**العام الممول عليه هو بان مشتري العقار سجل عقده وانتقلت اليه الملكية .**

٢٤٥ - علم المستاجر الممول عليه في الطول محل البائع في عقد الإيجار  
والتزامه دفع الاجرة لمشتري العقار المؤجر هو علمه بان هذا العقار بيع الى  
مشتري سجل عقد شرائه وانتقلت اليه الملكية ، واذا خالف الحكم المطعون فيه  
هذا النظر واعتبر الماطون عليه محالا اليه بمقد الإيجار رغم خلو الاوراق  
مما يفيد ذلك ورغم ان علم الطاعنين - المستاجرين - بشراء الماطون عليه  
الاول للعقار واختصاصهم اياه في دعوى التخفيض لا يخول له الحق في اقتضاء  
الاجرة منهم طالما لم يسجل مقد شرائه يكون قد اخطأ في تطبيق القانون .  
( نقض ٣٠ - ٣ - ١٩٧٧ طعن ٦٠١ س ٤٣ ق ) .

**انتقال منفعة المبيع الى المشتري من تاريخ إبرام العقد سجل العقد ام**  
**لم يسجل ما لم يوجد اتفاق او عرف مخالف . م ٢/٤٥٨ منقضى .**

٢٤٦ - يؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى ، ان  
من آثار عقد البيع نقل ، منفعة المبيع الى المشتري من تاريخ إبرام البيع ،  
فيستملك المشتري الثروات والثمار في المتقول والعقار على السواء ، ما دام  
المبيع شيئا معيناً بالذات من وقت تمام العقد ، وذلك ما لم يوجد اتفاق او  
عرف مخالف ، يستوى في بيع العقار ان يكون البيع مسجلا او غير مسجل ،  
لان البائع يلتزم بتسليم المبيع الى المشتري ، ولو لم يسجل العقد . ( نقض  
٢ - ١ - ١٩٧٣ طعن ١٣٩ س ٣٥ ق ) .

**أجرة العقار المبيع . حق المشتري ولو لم يسجل العقد .**

توقع مصلحة الضرائب جزاً تحت يد مستأجرى العقار المبيع بعد تاريخ استحقاق المشتري للأجرة وفاء لضريبة الأرباح التجارية المستحقة على البائع . غير صحيح إلا في حدود المبلغ الباقي من الثمن في ذمة المشتري .

٢٢٧ — متى كان الثابت في الدعوى أنه اتفق في عقد البيع على أن يضع المشتريان اليد على العقار المبيع ويستفلا به بقسط الأجرة المستحقة في ذمة المستأجرين ابتداء من أول يناير سنة ١٩٦١ ولم تطعن مصلحة الضرائب على هذا العقد بشيء ، فإن أجرة هذا العقار تكون من حق المشتري ابتداء من التاريخ الأخير دون نظر إلى تسجيل العقد ، وبالتالي فلا يصح الجزء الذي وتمته مصلحة الضرائب بعد ذلك تحت يد مستأجرى العقار المذكور وفاء لضرائب على أرباح تجارية مستحقة على البائع إلا في حدود المبلغ الباقي من الثمن في ذمة المشتريين . ( نفق ٣ — ١ — ١٩٧٣ طعن ١٣٩ س ٢٥ ق ) .

**نفاذ الحوالة في حق المستأجر والتزامه بدفع الأجرة لمشتري العقار**

**المؤجر منوط بعله بأن هذا العقار بيع إلى مشتر سجل عقد شرائه .**

٢٢٨ — علم المستأجر الممول عليه في نفاذ حوالة عقد الإيجار والتزامه بدفع الأجرة لمشتري العقار المؤجر ( لحال إليه ) ، هو عليه بأن هذا العقار بيع إلى مشتر سجل عقد شرائه وانتقلت إليه الملكية . فماذا توافر هذا العلم لدى المستأجر فإن ثبته لا تبرأ من الأجرة إلا بالوفاء بها إلى المشتري . ( نفق ٣٠ — ١١ — ١٩٦٥ طعن ٦٧ س ٣١ ق ) .

**إقامة الحكم قسائه بمبلغ الأجرة لن أحيل إليه عقد الإيجار على**

ما استظهره من علم المستأجر في تاريخ مسابق على تاريخ الوفاء المدعى حصوله وعدم دفعه شيئاً من الأجرة قبل العلم بالحوالة . لا يجدي تعيب الحكم فيما قرره من أن قبول الدين للحوالة يسقط حقه في كل دفع كان له قبل الدائن .

٢٢٩ — إذا رفع من حول إليه عقد الإيجار دعوى على المستأجر بطلب الأجرة وتثبيت حجز التحفظي ندفع المستأجر الدعوى بأنه أوفى الأجرة إلى المحيل بمقتضى محضر صلح بينها وأقام الحكم قسائه بطلبات المحال إليه على دعايات ثلاث :

الأولى - أن المستاجر كان قد قبل ونفا لنصوص عقد الإيجار تحويل المقد وتبعية الأجرة الى المير . والثانية - أن المستاجر لم يكن يجوز له وقد علم عند توقيع الحجز التحفظي بحصول الحوالة أن يدفع الدين الى المحبس أو يتصلح معه بعد ذلك التاريخ والثالثة - أنه لم يثبت لمحكمة الموضوع أنه كان قبيل علمه بالحوالة قد وفى تبية الأجرة كلها أو بعضها الى المحبس - وكان تقرير الطعن قد خلا من تعيين الحكم فيها استظهره من علم المستاجر بالحوالة في تاريخ سابق على تاريخ محضر الصلح ومن عدم تباية بدفع شيء من الأجرة قبل علمه بالحوالة فإنه يكون غير منتج ما يتمسك به المستاجر من خطأ الحكم فيها قرره من أن قبوله للحوالة يسقط حقه في كل دفع كان له قبل الدائن . ( نقض ٢٤ - ١٠ - ١٩٥٧ طعن ٢٩٥ س ٢٢٢ ) .  
الافتاء بالمعلم في ظل القانون المدني القديم :

**الزام المستاجر في حالة بيع العين المؤجرة بدفع الأجرة للمشتري من تاريخ علمه بالبيع .**

٢٥٠ - بيع العين المؤجرة ، وإن كان لا يفسخ عقد الإجازة الثابت تاريخه رسميا قبل البيع إلا أنه ينقل بحكم القانون الحقوق والالتزامات المتولدة من هذا العقد من ذمة المؤجر البائع الى ذمة المشتري بحيث يقوم مقام المؤجر في هذه الحقوق والالتزامات جميعا . ومن ثم فتمسك علم المستاجر بانتقال ملكية العين الى مشتر جديد فإن ذمته لا تبرأ من أجزائها الا بالتوفاء بها الى هذا المشتري . ويستوى أن يكون مستاجر العين قد استأجرها من مالكها الذي باعها أو استأجرها من شخص آخر تلقى عن المالك البائع حق اغتلاها يقتضى عقد قسمة مهياة . ذلك أن هذا المقصد لا يولد الا حقوقا شخصية ، ومن ثم لا يسرى بغير نص في حق المشتري الذي سجل عقده . ويرتّب على ذلك أن ذمة المستاجر من المتقاسم مهياة لا تبرأ من دين الأجرة الا بالتوفاء به الى المشتري وأذن فالحكم القاضي بالزام الشفع ، الذي كان مستاجرا للعين التي حكم له بأخذها بالشفعة بمقد ثابت التاريخ ، ببيع العين المشفوعة من تاريخ علمه بشراء المشفوع منه المسجل عقده حتى تاريخ دفعه ثمنها تنفيذا لحكم الشفعة هو حكم صائب . ( نقض ٢٢ - ١٢ - ١٩٤٩ طعن ٢٢ س ١٨ ق ) .

**علم المستاجر بالمشتري الجديد يمكن اثباته بكافة الطرق دون حاجة لتبنيه رسمي .**

٢٥١ - علم المستاجر بانتقال ملكية العقار المؤجر الى مشتر جديد واقعة يمكن اثباتها بكل طرق الاثبات للاستدلال بها على سوء نية المستاجر في وفائه بالاجرة للبائع بعد العلم بالببيع ، ولا محل لقصر هذا الاثبات على تنبيه رسمى يوجهه المشتري للمستاجر . فاذا تمسك المستاجر في وجه المشتري بايصال عن دفع جزء من الاجرة الى المؤجر ، وطعن فيه المشتري بأنه ايصال صوري التاريخ مبني على التواطؤ لم يصدر الا بعد علم المستاجر بحصول البيع من خطاب مسجل ارسله اليه المشتري ، وتقدم هذا الطاعن القرائن المؤيدة لصحة طعنه ، ولم تأخذ محكمة الموضوع بهذا الدفان بل قالت « ان المدعى عليه ينكر ذلك الخطاب المسجل السابق الذكر وانه مع التسليم بارساله ، فهو لا يقوم مقام التنبيه الرسمى ولا يترتب عليه اثر قانوني طبقا للمادة الاولى من قانون المرافعات ، وبناء على ذلك يكون الدفع الحاصل من المستاجر الى البائع حاصلا بحسن نية . . الخ » فان قول المحكمة هذا وعدم بحثها الدلائل والقرائن التي قدمها المشتري لاثبات علم المستاجر بالبائع قبيل الدفع المدعى حصوله وعدم صحة تاريخ الايصال يجعل حكمتها قاصرة الاسباب باطلا قانونا . ( نقض ٢٢ - ١١ - ١٩٣٤ طعن ٩٢ س ٣ ق ) .

### حصول خلافة مشتري العين المؤجرة للمؤجر بقوة القساقون دون علم المستاجر ودون اتباع طريق الحوالة المدنية او الوفاء مع الحلول .

٢٥٢ - خلافة المشتري للبائع على الحقوق والواجبات المتولدة من عقد الاجارة تحدث بحكم القاتون نفسه ويتمم عقد البيع ، غير متوقفة على علم المستاجر ، فلا يجري على هذه الخلافة حكم حوالة الديون ولا حكم الحلول محل الدائن بالوفاء له . ( نقض ٢٢ - ١١ - ١٩٣٤ طعن ٩٢ س ٣ ق ) .

### مدى تحميل البائع للمشتري :

الحكم الصادر ضد البائع متعلقا بالعقار المبيع . حجة على المشتري الذي سجل عقد شرائه بعد صدوره .

٩٥٣ - الحكم الذي يصدر ضد البائع متعلقا بالعقار المبيع يعتبر حجة على المشتري الذي سجل عقد شرائه بعد صدوره وذلك على أساس أن المشتري يعتبر ممثلا في شخص البائع له في تلك الدعوى القابعة ضده اذ انه خلف خاص له . ( نقض ٢٠ - ٦ - ١٩٧٩ طعن ٧٣٩ س ٤٢ ق ) .

**القضاء نهائيا بتخفيض اجرة العين المؤجرة . الحكم من بعد بالزام المستأجر بأن يؤدي لشترى العقار خلف المؤجر الاجرة المستعقة دون تخفيضها . قضاء مخالف احجية الحكم السابق . جواز الطعن فيه بطريق النقض ولو كان صادرا من محكمة ابتدائية بهيئة استئنافية .**

٢٥٤ - اذ كان البين من الصورة الرسمية للحكم الصادر في الدعوى . . . - المرموعة من الطاعنين ضد المؤجر الاصلى بائع المتار المطعون ضده - أن الطرفين قد تناضلا حصول الاجرة الاصلية للمحلات وما يجب انقاصه منها وقد حسمها الحكم في اسبله المرتبطة ببنواقه ارتباطا وثيقا وتضى انها مبلغ ٢٧ جنيتها و ٩٠٠ مليا بعد استبعاد مبلغ ٧١ قرشا مقابل النقص في الانتفاع وقد تليد هذا القضاء في الاستئناف وكان الحكم المطعون فيه - والذي صدر بعد ذلك التاريخ - قد قام على اساس أن الاجرة الاصلية هي ٤٥ جنيتها شهريا على خلاف الحكم السابق الحائز لقوة الامر المقضى والذي يعتبر حجة على الطرفين فان الطعن فيه بالنقض يكون جائزا . ( نقض ٢٠ - ٦ - ١٩٧٩ طعن ٧٣٩ س ٤٢ ق ) .

#### **خلافة المالك الجديد للمالك السابق في ايجار . نطاقها .**

٢٥٥ - النص في المادة ٢٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على انه « استثناء من حكم المادة ٦٠٤ من القانون المدنى تسرى احكام عقود الايجار القائمة على المالك الجديد للمقار ولو لم يكن لسند الايجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ انتقال الملكية . يدل على ان خلافة المالك الجديد للمالك القديم في الايجار انها تستبد من خلافته له في الملكية باعتبار أن التزام الخلف بتمكين المستأجر من السلف من الاستمرار في الانتفاع بالمقار المؤجر اليه من هذا الاخير مترتب على انتقال الحق في استغلال ذلك العقار من السلف الى الخلف كثر من آثار انتقال الملكية ، وفي ذلك ما يوجب تعرنا على نطاق الخلافة في الايجار والوقوف على نطاق الخلافة في الملكية وذلك بتحديد المقار الذى انصب عليه التصرف الناقل للملكية اذ في حدوده وحده يتحدد الخلافة في الايجار لما كان ذلك ، وكان الثابت بمدونا الحكم الابتدائى الذى احوال اليه الحكم المطعون فيه في بيان الوقائع والمستندات والدفاع - أنه اورد بعقد البيع الابتدائى ان الدور الثانى العلوى من المقار المبيع لم يستكمل بناؤه وتائم على اعمدة وحوائط مبانى بدون سقف او تشطيب ، وكان الحكم

المطعون فيه قد استخلص من ذلك أن البيع لم يشل الشقة بثل النزاع إذ انعقد قبيل قبيلها وأن المشتريين هما اللذان قاما بانشائها من مالهما الخاص بعد الشراء وكان ما استخلصه الحكم سائفا وله أصله الثابت في الأوراق ولا مخالفة فيه للقانون ، فإن النعمى عليه بهذا الشق يكون في غير محله . (نقض ١٧ - ٣ - ١٩٧٩ طعن ١٢٧٨ س ٤٨ ق ) .

**عقد الإيجار الصادر من المالك قبل البيع عن شقة لم يتم استكمال بنائها . غير نافذ قبل مشتري العقار .**

٢٥٦ - عقد الإيجار الصادر من المالك المؤجر لا يسرى في حق المشتري الا بالنسبة لما كان قائما من المبنى فعلا وقت البيع ، ومن ثم فإن عقد الإيجار الصادر من المالك السابق في شأن عين النزاع التي لم تكن وقت انبيع قد قامت على نحو يجعلها قابلة للانتفاع بها ، لا ينفذ في حق المشتري . (نقض ١٧ - ٣ - ١٩٧٩ طعن ١٢٧٨ س ٤٨ ق ) .

**التزام مشتري العين بأن يخضم المستأجر الذي استمر عقده رغم البيع ما عجله للمالك السابق من الأجرة عن السنين المقبلة .**

٢٥٧ - استمرار عقد الإيجارة الثابت تاريخه رسميا بين المشتري والمستأجر ينقل ذمة المؤجر البائع بما شغلت به من واجبات للمستأجر الى المشتري منه فيقوم هذا المشتري مقام المؤجر في حقوق الإجارة وواجباتها . واذن يجب على المشتري أن يخضم للمستأجر ما يكون قد دفعه للمؤجر من الأجرة بقصد خصمه له من أجرة السنين المستقبلية . (نقض ٢٢ - ١١ - ٢٤ طعن ٩٢ س ٣ ق ) .

**اتحاد الذمة :**

اتحاد الذمة يقتضى وجود التزام واحد يخلف احد طرفيه الطرف الآخر فيه ، اجتناع صفتي المستأجر والمشتري للعين المؤجرة في شخص واحد لا تقوم به حالة اتحاد الذمة بالنسبة لعقد الإيجار الا اذا كان قد ترتب على الشراء حلول المشتري محل المؤجر في هذا العقد بالذات . شراء المستأجر من المالك العين المؤجرة من المالك . حله محل المالك في الإجارة الصادرة منه الى المستأجر الاصلى ، دون حله محل المستأجر الاصلى في الإجارة الصادرة من الآخر اليه .

٢٥٨ - اتحاد الذمة يقتضى وجود التزام واحد يخلقه أحد طرفيه الطرف الآخر فيه ، فيترتب على اجتماع صفتى الدائن والمدين فى ذات الشخص انقضاء الدين . ومن ثم فان اجتماع صفتى المستأجر والمشتري للمعين المؤجرة فى شخص واحد لا تقوم به حالة اتحاد الذمة بالنسبة لعقد الإيجار فينتفى بها الا اذا كان قد ترتب على الشراء حلول المشتري محل المؤجر فى هذا العقد بالذات ، لانه بذلك تجتمع فى المشتري بالنسبة لهذا العقد صفتا المستأجر والمؤجر . اما اذا كان شراء المطعون عليه ( المستأجر من الباطن ) واخوته من المالكة الاصلية المعين المؤجرة منها للطامن ( المستأجر الاصلى ) قد ترتب عليه حلولهم محل المالكة الاصلية فى الاجارة الصادرة منها الى الطامن دون حلولهم محل الطامن فى الاجارة الصادرة منه الى المطعون عليه ، فان هذا الشراء لا تنشأ عنه حالة اتحاد ذمة تنتهى بها الاجارة الصادرة من الطامن للمطعون عليه لانه لم يكن من مؤداه اجتماع صفتى المستأجر والمؤجر فى هذه الاجارة بذاتها فى شخص المشتري . ومن اجل ذلك تبقى هذه الاجارة قائمة ولو كانت ملكية المعين المؤجرة جميعها قد انتقلت الى المستأجر من الباطن ، وليس ثمة ما يمنع قانونا من أن يكون المستأجر هو المالك . واذا كان الحكم المطعون فيه لم يلتزم هذا النظر واعتبر عقد الإيجار من الباطن قد انفسخ بالنسبة الى ثلث المعين المؤجرة استنادا الى قيام حالة اتحاد الذمة بشراء المطعون عليه ثلث المعين المؤجرة فانه يكون قد خالف القانون . ( نقض ٢٧ - ٦ - ١٩٦٣ الطعن رقم ٢٢٧ و ٢٢٨ من ٢٨ ق ) .

**رفض طلب اخلاء المستأجر المتأخر فى دفع الاجرة لانتهاء رابطة التأجير بشرائه المعين هو تطبيق للقانون العام وليس للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .**

٢٥٩ - متى كان الواقع هو أن الطامنة اقبلت دعواها بطلب اخلاء المطعون عليه الاول من المعين المؤجرة لعدم وفائه بالاجرة المستحقة استنادا الى المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وكانت المحكمة اذ رفضت طلب الاخلاء قد استسته على دفاع المستأجر من أن علاقة الإيجار التى كانت قائمة بينه وبين المؤجر قد انتهت بشرائه المعين المؤجرة ، فان هذا الذى قررته المحكمة ليس تطبيقا لاحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وبما هو وفقا لقواعد القانون العام . ( نقض ٢٠ - ١١ - ١٩٥٢ طعن ٢٩٤ من ٢١ ق ) .

### البيع بالمزاد :

حق الراسى عليه المزاد فى تسلم العقار . ينشأ من يوم صدور الحكم  
لا من يوم تسجيله . تصرف المدين فى ثرائه وايراداته او تأجير . لا ينفذ  
فى حق الراسى عليه المزاد من يوم صدور الحكم ولو صدر التصرف قبل تنفيذ  
الحكم جبراً .

٢٦٠ - مؤدى نصوص المواد ٦١٧ و ٦١٨ و ٦٢١ و ٦٨٥ من قانون  
المراعات السابق ، ان المدين - يعتبر بحكم القانون - حارساً على عقاره  
المحجوز اذا لم يكن مؤجراً قبل تسجيل التثبيته ، وأنه وان كان القانون قد  
أجاز له التأجير وجعله نافذاً فى حق الدائنين والراسى عليه المزاد متى كان  
من أعمال الإدارة الحسنة ، إلا أنه قصد بذلك أن يقيد حق المدين فى التأجير  
بالتقيد الذى وضعه فى حالة بيعه لثمرات العقار وحاصلاته اذ هو مسئول عن  
الاجرة بوصفه حارساً بعد أن ألحقت بالعقار ذاته من يوم تسجيل التثبيته  
الى يوم بيعه بالمزاد لتوزع كما يوزع ثمنه ، أما اذا تم ابتاع البيع بصدور حكم  
مرسى المزاد ، فان ثمرات العقار وايراداته تكون من حق الراسى عليه المزاد ،  
ولا يتعلق بها حق الدائنين ، لان حقه الشخصى فى تسلم العقار ينشأ من يوم  
صدور حكم مرسى المزاد ، لا من تسجيله ، فتتقضى الحراسة التى يفترضها  
القانون ويرتفع عن المدين وصف الحارس ، ولا تكون له صفة فى التصرف فى  
ثمرات العقار وايراداته ، او فى تأجيرها ولا يكون تصرفه او تأجيرها نافذاً فى  
حق الراسى عليه المزاد ، ولا وجه للتحدى بصدور عقد الإيجار قبل التنفيذ  
الجبرى لحكم مرسى المزاد بتسليم العقار ، لان منطوق الحكم يشتمل على  
امر المدين بتسليم العقار للراسى عليه المزاد ، ولا يصح أن يفيد من خطئه  
وتقصيره فى القيام بواجبه فى التسليم ، واذ كان الحكم المطعون فيه قد خالف  
هذا النظر واعتبر عقد الإيجار الصادر من المدين بعد تسجيل التثبيته نافذاً فى  
حق الراسى عليه المزاد متى كان من أعمال الإدارة الحسنة ، ولو كان صادراً  
فى تاريخ لاحق لحكم مرسى المزاد ، فانه يكون قد خالف القوانين . ( نقض  
١٦ - ١٢ - ١٩٧١ طعن ٦٠ من ٣٧ ق ) .



### الفرع الخامس : عدم انتفاع المستأجر بالمعين

تعبر المستأجر عن ارادته في التخلي عن العين المؤجرة . جواز ان يكون صريحا او ضمنيا . لا تثريب على المستأجر ان هو لم ينتفع بالمعين فعلا ما دام قائما بإداء الاجرة .

٢٦١ - تعبر المستأجر عن ارادته في التخلي عن اجارة العين المؤجرة . كما قد يكون صريحا يكون ضمنيا بأن يتخذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالته على انصراف قصده الى احداث هذا الاثر القانوني كما انه وان كان من واجب المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع بالشئ المؤجر الا انه لا تثريب على المستأجر ان هو لم ينتفع به فعلا مدام قائما بإداء لجرته . ( نقض ١ - ١٢ - ١٩٧٩ طعن ٢٠٥ س ٤٩ ق ) .

تعبر المستأجر عن ارادته في التخلي عن العين المؤجرة جواز ان يكون صريحا او ضمنيا ولا تثريب على المستأجر ان هو لم ينتفع بالمعين فعلا ما دام قائما بتنفيذ التزاماته .

٢٦٢ - تعبر المستأجر عن ارادته في التخلي عن اجارة العين المؤجرة وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة كما قد يكون صريحا يصح ان يكون ضمنيا بأن يتخذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالته على انصراف قصده الى احداث هذا الاثر القانوني كما انه وان كان من واجب المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع بالشئ المؤجر الا انه لا تثريب على المستأجر ان هو لم ينتفع به فعلا ما دام قائما بتنفيذ التزاماته تجاه المؤجر . ( نقض ١٥ - ١٢ - ١٩٧٩ طعن ١٠٤٦ س ٤٨ ق ) .

### الفرع السادس : الوصية بالإيجار

تأجير العين لاستعمالها مكتبا وسكنا . وصية المستأجر للغير بجميع التركة ، اعتباره خلقا عاما للوصى في حكم الوارث . حقه في ابتداء الإيجار لصالحه في المكان الذي كانت تزاوّل فيه نشاطها .

٢٦٣ - اذ كانت المادة ٦٠١ من القانون المدني تقضى بأن موت المستأجر ليس من شأنه أن ينهى عقد الإيجار ، وكان الغرض من إيجار العين موضوع الدعوى هو استعمالها مسكنا ومكتبا ، فإن الاجرة لا تنتهي بوفاء المستأجرة

بالنسبة للمكان المؤجر لغير السكن ، بل ينتقل الحق فيه الى وريثها ، لما كلى ما تقدم ، وكان البين من الاعلام الشرعى الصادر من محكمة القاهرة الابتدائية « دائرة الاحوال الشخصية لشتون الاجانب » ان المستجرة تومت وانشصر ارثها فى الطاعن دون سواء بموجب وصيتها ، وكان الموصى له بجميع التركة يعتبر خلفا عاما للموصى ويأخذ حكم الوارث بخلاف الموصى له بمال معين الذى يعتبر خلفا خاصا ولا يأخذ حكم الوارث فانه يحق للطاعن التمسك باستمرار عقد الايجار لصالحه فى المكان الذى كانت المستجرة تمارس فيه نشاطها الاقتصادى متى ثبت أنها استمرت فعلا فى مزاولة هذا النشاط حتى وفاتها ولم تحدث تعديلات فى استعمال العين وتصره على السكنى وحدها ، واذا خالف الحكم هذا النظر واقام قضاؤه على أن الطاعن ليس من بين الاشخاص الذين عدتهم المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وأن الوارث بالوصية لا يستفيد من حكم الابتداء المقرر لورثة المستاجر ، فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . ( نقض ٢١ - ٥ - ١٩٨٠ طعن ٣٤٦ س ٤٩ ق ) .

**الوصية الصادرة من المستجرة بتنزلها عن العين المؤجرة . عدم سريتها فى حق المؤجرة .**

٢٦٤ - الوصية الصادرة من المستجرة بتنزلها عن الشقة محل النزاع الى الطاعنة الثانية ، لا تسرى فى حق المظنون عليه - المؤجر - ما لم يقره كتابة عملا بالمادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . ( نقض ١٣ - ١٢ - ١٩٧٨ طعن ٢٩٧ س ٤٥ ق ) .

### **القروع السليح : التجديد الضمنى**

**ادعاء المستاجر بتجديد عقد الايجار ضمنيا بقبض المؤجرة للاجرة بعد تحقق سبب الفسخ . عدم جواز اثارته لاول مرة امام محكمة القضى .**

٢٦٥ - الاستدلال على موافقة المظنون عليه الاول - المؤجر - على تجديد العقد ضمنيا من استمراره فى قبض الاجرة رغم تحقق سبب الفسخ وحتى بعد الحكم بالاخلاء ابتدائيا واستثنائيا - هو دفاع جديد لم تستخدم الطاعنة ، بحيث اثارته له امام محكمة الاستئناف ، ويتعلق بفهم الواقع فى

الدعوى بما لا يجوز معه التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض . ( نقض ٣١ - ٣ - ١٩٧٩ طعن ٦٠ من ٤٣ ق ) .

**مجرد بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء الإيجار . عدم كفايته لتجديد العقد .**

٢٦٦ - من المقرر قانوناً أنه لا يكفى لتجديد عقد الإيجار تجديداً ضمنياً وفقاً للمادة ٥٩٩ من القانون المدني بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء مدته ، بل يتعين فوق ذلك انصراف نيته الى التجديد ، وتوجيه التنبيه بالإخلاء من أحد المتماثلين للآخر يقيم طبقاً للمادة ٦٠٠ من القانون المدني - قرينة قابلة لإثبات العكس تمنع من افتراض التجديد الضمني لو بقي المستأجر في العين بعد انتهاء الإيجار ، وعيباً أثبت بقاء المستأجر في العين يقع على من يتسكك بالتجديد الضمني . وإذا انتهى الحكم المطعون فيه الى تجديد عقد الإيجار رغم قيام الطاعن - المستأجر بالتنبيه على المطعون عليه وأخطأه برغبته في عدم التجديد بما يحول دون افتراضه ، وذلك ان يظل المطعون عليه على بقاء المستأجر في العين أو يستظهر الحكم ما يهدد القرينة المانعنة من قيام هذا التجديد ، فانه يكون قد خالف القانون . ( نقض ٢٨ - ٤ - ١٩٧٦ طعن ٦٨٧ من ٤٣ ق ) .

**التى بأن عقد الإيجار قد تجدد ببقاء المستأجر في العين المؤجرة برضاء المؤجر باستيفائه الاجرة بعد صدور الحكم بالإخلاء . تعلقه بأمر لاحق على صدور الحكم المطعون فيه .**

٢٦٧ - إذا كان الطاعنان قد نسبوا على الحكم المطعون فيه - القاضي باخلائهما من العين المؤجرة لانتهاء العقد - أن عقد الإيجار قد تجدد ببقائهما في العين المؤجرة برضاء المطعون ضدها التى استوفيت الاجرة منهما بعد صدور ذلك الحكم ، فان هذا النعى يكون غير مقبول ، لأنه يتعلق بأمر لاحق على صدور الحكم ، فيخرج عن اختصاص هذه المحكمة . ( نقض ١٢ - ٣ - ١٩٧٥ طعن ٤٧٤ من ٤٠ ق ) .

**تجديد الاجارة تجديداً ضمنياً برضاء الطرفين من المسائل الموضوعية التى يترك الفصل فيها لقضى الموضوع دون رقابة من محكمة النقض .**

٢٦٨ — تجديد الإجارة تجديدًا ضمنيًا برضاء الطرفين من المسائل الموضوعية التي يترك الفصل فيها لقاضي الموضوع ، ولا رقابة لمحكمة النقض عليه في ذلك مادام قد أقام قضاؤه على دليل مستند من وقائع الدعوى وأوراقها . ( نقض ٢٨ — ١٢ — ١٩٧١ طعن ١٠٧ س ٣٧ ق ) .

**عناصر تجديد الإجارة ضمنيًا . عدم أحقية المستأجر في الادعاء بالتجديد الضمني في حالة تكرره وضع يده على العين وإنذاره المأجر بالتسليم لهذا السبب .**

٢٦٩ — ان إعادة تجديد الإجارة ضمنيًا أساسه تسليم المستأجر بقبام عقد الإيجار واستمراره منتفعا بالعين المؤجرة بطم المأجر ودون اعتراض منه ، وعلى ذلك فانه اذا كان المستأجر قد أنكر وضع يده على الاطيان المؤجرة وأنذر المأجر بفسخ عقد الإيجار بسبب عدم وضع يده عليها وعدم انتفاعه بها فانه ينتج عليه أن يدعى تجديد الإجارة ضمنا — وأذن فإذا كان الحكم بعد أن أثبت على المستأجر أنه قد أقر في عقد الإيجار باستلامه الاطيان المؤجرة ووضع يده عليها والتزامه بتسليمها في نهاية مدة الإيجار وإذا استخلص من تقرير الخبر وأقوال الشهود أنه وضع يده فعلا على الاطيان المؤجرة وأنه عجز عن اثبات تسليم هذه الاطيان الى المأجر بعد انتهاء الإجارة قد ألزمه بأجر المثل عن المدة التالية للعقد فلا يصح أن يعاب عليه أنه لم يعتبر العقد مجدداً — وإذا كان الحكم قد اعتبر المستأجر مفتعيا في المدة التالية بحجة أن العقد لم ينص على التجديد فانه يكون قد أخطأ ولكن هذا الخطأ ليس من شأنه أن يؤثر في سلامة النتيجة التي انتهى اليها . ( نقض ١٣ — ١٢ — ١٩٥١ طعن ١٢٢ س ١٩ ق ) .

**حق محكمة الموضوع في القول بتجديد الإجارة ضمنيًا او عدم تجديدها لاسباب سائفة .**

٢٧٠ — ان الادعاء بأن الإجارة جددت تجديدًا ضمنيًا بناء على رضاء المتعاقدين من المسائل الموضوعية التي يترك الفصل فيها لقاضي الدعوى ، ولا رقابة لمحكمة النقض عليه فيما يقضى به في ذلك مادام قد أقام قضاؤه على دليل مقبول مستند من وقائع الدعوى وأوراقها . فإذا قالت المحكمة ان الإجارة لم تجدد تجديدًا ضمنيًا لاتعدام الرضا بذلك من المأجر بناء على أن الاتساق

السابق على الاجارة منصوص فيه على التزام المستاجر بتسليم الارض المؤجرة في نهاية مدة الاجارة ، وأن المؤجر لذلك قد باذر قبل نهاية المدة الى اشهار مزاد تأجير الارض ، وأن المستاجر نفسه دخل في الزيادة ولكن المؤجر ( وزارة الاوقاف ) رفض التأجير له وقبل عطاء شخص آخر ، وأن هذا المستاجر لما امتنع عن تسليم الارض رفع المؤجر ضده دعوى طلب فيها الحكم بالزابه بالتسليم ، ثم لما وجد تأييد المستاجر الجديد معينا رفع ضده دعوى بفسخ الاجارة فتقدم المستاجر القديم وقبل استئجار الارض باجرة تقل عن الاجرة التي كان قد قبل أن يستأجر بها عند الزيادة ، فلا تثريب على المحكمة فيما قالت به . واذاً يكون استئجار المستاجر القديم للارض ( في مايو سنة ١٩٣٠ ) انها هو اجارة جديدة لا يصبح له فيها أن ينتفع بأحكام القوانين رقم ١٠٣ سنة ١٩٢١ و ٢٢ سنة ١٩٢٢ و ١٢ سنة ١٩٣٤ الخاصة بخفض الاجارات الزراعية وذلك لأن جميع هذه القوانين تشترط أن تكون الاجارة عن سنة ١٩٢٩ — ١٩٣٠ الزراعية واستمرت الى ما بعدها ، مما يدل على أن الاجارة يجب أن تكون قد عقدت قبل أول يناير سنة ١٩٣٠ . ( نقض ٤ — ١٩٤٠ طعن ٨٥ س ٩ ق ) .

### حق محكمة الموضوع في القول بتجديد الاجارة ضنيا او عدم تجديدها

لا سبب ساقفة .

٢٧١ — ثبت تجديد الاجارة تجديداً ضنيا برضاء الطرفين هو من المسائل الموضوعية التي يترك الفصل فيها لقاضي الموضوع ولا رقبة لمحكمة النقض عليه في ذلك مادام قد اتام قضاءه على دليل مقبول مستند من وقائع الدعوى وأوراقها . ( نقض ١٦ — ١٢ — ١٩٥٤ طعن ٨٥ س ٢١ ق ) .

### القرع الثاني : شغل العين بسبب العمل

المساكن التي تشغل بسبب العمل . عدم سريان احكام الباب الاول من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ عليها .

٢٧٢ — النص في المادة ٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على انه « لا تسرى احكام هذا الباب على المساكن الملحقة بالرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل » يدل على أن القسط في عدم سريان

أحكام الباب الأول في شأن إيجار الأماكن من هذا القانون وطبقا للنص سالف الذكر هو ثبوت أن تكون السكنى مردها إلى رابطة العمل بين مالك العين أو القائم عليها وبين المرخص له بالسكنى فيها بسبب هذه الرابطة فإذا انتفت تلك العلة ولم يثبت أن سكنى المكنن كانت بسبب العمل حق لمن يدعيها أن ينسك بالحالية التي أسبقها المشرع على المستأجر للأماكن المبنية بتدخله بالقوانين الاستثنائية التي أصدرها في شأن تنظيم العلاقة بينهم وبين المؤجرين لهم . ( نقض ٢٩ - ٣ - ١٩٨٠ طعن ٥٧٠ من ٤٩ ق ) .

**طلب إخلاء شاغل العين بسبب انتهاء عمله كحارس للمقار . ثبوت أن سكناه تستند إلى عقد إيجار تلد بإيصالات سداد الإجرة . اثره امتداد العقد بقوة القانون .**

٢٧٣ - إذا كان المظنون عليه بمشترى المقار - قد أسس دعواه التي أقامها أمام محكمة الدرجة الأولى على أن الطاعن كان يشغل عين النزاع بسبب عمله كحارس للمقار الكائن به فرفضت النزاع ، وكان قد انتسح من المستندات أن سكناه بهما إنما تستند إلى علاقة إيجارية بموجب عقد الإيجار الذي أيده بإيصالات أداء الإجرة فتد بحكم القانون لمدة غير محدودة . لما كان ذلك فإن دعوى المظنون عليه بطلب إخلاء الطاعن تكون مارية من السند ويتعين الحكم برفضها . ( نقض ٢٩ - ٣ - ١٩٨٠ طعن ٥٧٠ من ٤٩ ق )

**المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية والمخصصة لسكنى موظفيها وعمالها . شغل هؤلاء لها على سبيل الترخيص . حق السلطة المرخصة في الغائه والرجوع فيه . ذلك من الأعمال الإدارية . لا ولاية للمحاكم في الفصل فيها .**

٢٧٤ - اذ نص المشرع في المادة الأولى من القانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ على أن « لا تسرى أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية المخصصة لسكنى موظفي وعمال هذه المرافق » يجوز إخراج المتنتفع من المسكن بنطريق الإداري ولو كان شغله سابقا على العمل بهذا القانون ، وذلك إذا زال الغرض الذي من أجله أعطى المسكن . فقد دل على أن المساكن التي تلحق بالمرافق والمنشآت الحكومية ، والتي تخصصها جهة الإدارة لسكنى موظفيها وعمالها إنما يكون شغلهم لها على

سبيل الترخيص ، وهو - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يبيح للسلطة المرخضة دواما ولدوامي المصلحة العامة الحق في الغائه والرجوع فيه ، ولو قبل حلول أجله ، وكل أولئك من الاعمال الادارية التي يحكمها القانون العام ولا ولاية للمحاكم في شأنها ، ولا تخضع للقانون الخاص . ( نقض ١٥ - ٣ - ١٩٧٣ طعن ٥١٢ من ٥٣٧ ) .

**التعرض المستند الى امر اداري اقتضته مصلحة عامة لا يصلح اساسا لرفع دعوى لمنع هذا التعرض ، شغل موظف مسكنا ملحقا بمرافق حكومي ومخصصا لسكنى موظفيه . صدور قرار اداري بإنهاء الترخيص بذلك . اقامة دعوى بطلب رد حيازة المسكن . القضاء باجابة هذا الطلب مخالفة للقانون في مسألة اختصاص متعلق بولاية المحاكم . جواز الطعن فيه بطريق النقض ولو صدر من محكمة ابتدائية بهيئة استئنافية .**

٢٧٥ - اذ كان الواقع في الدعوى ان المظنون عليه بوصفه مديرا للجمعية الزراعية بمدينة مطروح شغل مسكنا مملوكا للحكومة ، وخصصته جهة الادارة لسكنى المواطنين والعمال الذين يعملون بالمدينة ، ثم أصدر رئيس مجلس المدينة قرارا اداريا بإنهاء هذا الترخيص واخلاء المسكن ، واتام المظنون عليه بعد اخراجه من المسكن الدعوى بطلب تمكينه منه ورد حيازته اليه ، وكان التعرض المستند الى امر اداري اقتضته مصلحة عامة لا يصلح اساسا لمنع دعوى حيازة لمنع هذا التعرض ، وذلك لما يترتب حتما على الحكم في هذه الدعوى لمصلحة رافعا من تعطيل هذا الامر ووقف تنفيذه ، وهو ما يمتنع على المحاكم بنص المادة ١٦ من قانون السلطة القضائية رقم ٤٣ لسنة ١٩٦٥ ، ولا يكون للحائز في هذه الحالة من سبيل لدفع هذا التعرض سوى الالتجاء الى القضاء الاداري لوقف تنفيذ الامر او الغائه . واذا كان الحكم المظنون فيه لم يلتزم هذا النظر ، فانه يكون قد خالف القانون في مسألة اختصاص تتعلق بولاية المحاكم ، وهو ما يجيز الطعن في هذا الحكم بطريق النقض رغم صدوره من المحكمة الابتدائية بهيئة استئنافية . ( نقض ١٥ - ٣ - ١٩٧٣ طعن ٥١٢ من ٣٧ ق ) .

**لا محل لتطبيق قانون ايجار الاملاك رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ كلما انتهت المضاربة والاستغلال . تلجئ الشركة لأحد عمالها مسكنا باعتباره عاملا لديها لعدة تنقضي بقتضاء علاقته بها . لا يخضع لقانون ايجار الاملاك .**

٢٧٦ - لم يقصد المشرع بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧. هو وما سبقه من تشريعات استثنائية ( الابرين العسكريين رقمي ٣١٥ و ٥١٨ والمرسوم بقانون رقمي ٩٧ لسنة ١٩٤٥ ، ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ) سوى حماية المستأجرين من عسف الملاك الذين أرادوا استغلال الظروف الاستثنائية من حالة الحرب ولا مجال لتطبيق احكام تلك التشريعات الاستثنائية كلما انتفتت فكرة المضاربة والاستغلال ، ومن هذا القبيل ان يكون اساس التأجير والباعث عليه تنظيم علاقات خاصة لمصالح العمل بتخصيص المؤسسة مسكن لموظفيها وعمالها وهدم رغبة بنها في انتظام العمل بها وتأجيرها المسكن لهؤلاء الموظفين والعمال لمدة تنقضي بانتضاء رابطتهم بها . وعلى ذلك فينبى تبين ان احد عمال الشركة العالمية لقيادة السويس البحرية قد وقع على عقد ايجار المسكن المأجور له من الشركة باعتباره عاملا لديها وانتفق المقصد على انه يعتبر مفسوخا في حالة وفاة المستأجر وفي حالة ما اذا لم يعد من مستخدمى الشركة بسبب الاستغناء عن خدماته أو ترك خدمتها برغبته ثم اقبلت الشركة بعد احواله الى المعاشى دعوى تطلب اخلاء ذلك المسكن فان الحكم يكون قد اخطأ اذا قرر سريان احكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على واقعة الدعوى .  
( نقض ٢٢ ج ١ - ١٩٥٨ طعن ٣٧٦ من ٢٢ ق ) .



## الفصل الخامس

### تطبيق قانون إيجار الامكن الفرع الاول : سريان احكام القانون

سريان القانون من حيث الزمان :

صدر تشريع لاحق يستحدث حكما جديدا يتعلق بذاتية القاعدة القانونية الأمرة المتعلقة بالنظام العام ، سريانه بآثر فوري على المراكز التي لم تستقر نهائيا وقت نفاذه . أما تعلق التعديل ببعض شروط القاعدة الأمرة دون أساس بذاتيتها - كما لو استوجب لتطبيقها شروطا خاصة باجراءات التقاضي أو الإثبات لم تكن مطلوبة من قبل التعديل ، عدم سريانه الا من تاريخ نفاذه على الوقائع التي نشأت في ظله . م ٢ مرافعات والمادة ٩ منى .

المقرر في قوانين إيجار الامكن ان الاحكام الخاصة بتحديد الاجرة والإمتداد القانوني وتعيين أسباب الإخلاء هي قواعد آمرة ومتعلقة بالنظام العام ومن ثم نأتها تسرى بآثر فوري على جميع المراكز والوقائع القائمة والتي لم تستقر نهائيا وقت نفاذها ولو كانت قائمة قبل تاريخ العمل بها ومؤدى ذلك انه اذا صدر قانون لاحق يتضمن تعديلا في تشريعات إيجار الامكن كان من شأنه استحداث حكم جديد متعلق بذاتية تلك القواعد الموضوعية الأمرة سواء بالإلغاء أو بالتفسير اضافة أو حذف فان هذا التعديل يأخذ بدوره حكم القاعدة الأمرة من حيث سريانه بآثر فوري مباشر علم المراكز والوقائع القائمة وقت نفاذه . أما اذا كان التعديل منصبا على بعض شروط أعمال القاعدة الأمرة دون أساس بذاتيتها أو حكمها كما لو استوجب لتطبيقها توافر شروط خاصة ، واتخاذ إجراءات معينة سواء من حيث إجراءات التقاضي أو الإثبات لم تكن مطلوبة ولا مقررة من قبل فان التعديل لا يسرى في هذه الحالة الا من تاريخ نفاذه وعلم الوقائع والمراكز التي تنشأ في ظله دون ان يكون له اثر على الوقائع التي نشأت في ظل القانون السابق ، باعتبار ان القانون الذي رفعت الدعوى في ظله هو الذي يحكم شروطا

قبولها وأجرائها وقواعد ألياتها وقد نصت المادة ٢ من قانون المرافعات على أن « كل إجراء من إجراءات المرافعات تم صحيحاً في ظل قانون معمول به يبقى صحيحاً ما لم ينص على غير ذلك » . ( انقض ١٩٨٥/٣/٢٥ طعن ٢٢١٩ س ٥٣ ق « هيئة عامة » ) .

**وجوب ثبوت الإضرار بسلامة المبنى كسبب لإخلاء المستأجر .**  
م ١٨ / ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . قاعدة تتعلق بالنظام العام ، سرياتها باثري  
تؤري مباشر على المراكز القانونية التي لم تستقر بحكم نهائي .

المشرع استحدث بتعديل الوارد بالمادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - امرين أولهما أنه عدل سبب الإخلاء الذي كان مقبلاً بنص المادة ٢١/٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بأن جعله تاصرة على حالة الإضرار بسلامة المبنى بعد أن كان الإضرار بالزجر وهو أعم وأشمل هو مناط الإخلاء في مجال تطبيق تلك الحالة والامر الثاني أنه حدد وسيلة الإثبات القانونية لواقعة الاستعمال الضار بسلامة المبنى أمام محكمة الإخلاء بصور حكم نهائي بذلك . . . لما كان ما تقدم وكان ما استحدثه القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في الامر الأول من تعديل في سبب الإخلاء يشمل بقاعدة موضوعية آرة ومطلقة بالنظام العام ومن ثم نتائجها تسري باثري مؤري مباشر على المراكز القانونية القائمة والتي لم تستقر بحكم نهائي وقت العمل به ولو كانت قد نشأت في ظل القانون السابق . ( انقض ١٩٨٥/٣/٢٥ طعن ٢٢١٩ س ٥٣ ق « هيئة عامة » ) .

**اشتراط الحصول على حكم نهائي لإثبات الاستعمال الضار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء .** لا يعنى بواقعة القاعدة . سرياته من تاريخ نشأ القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تون أن يكون له اثر على الوقائع السابقة عليه سواء رفعت بها الدعوى أو لم ترفع قبل صدوره .

ما استحدثه القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في الامر الثاني والمتعلق باشتراط الحصول على حكم نهائي لإثبات واقعة الاستعمال الضار بسلامة

المبنى فانه لا يمس ذاتية القاعدة الأمرة ولا يغير من حكمها بل يصح شرطاً لأعمالها إذ استلزم للحكم بالإخلاء ثبوت الاستعمال الضار بسلامة المبنى بحكم قضائي نهائي وهو ما لم يكن مقررًا في القانون السابق ومن ثم فانه لا يسرى إلا من تاريخ نفاذ القانون الأخير - رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - والعمل به دون أن يكون له أثر على الوقائع السابقة عليه سواء رفعت بها الدعوى أو لم ترفع قبل صدوره . ( نقض ١٩٨٥/٣/٢٥ طعن ٢٢١٩ س ٥٢ ق « هيئة عامة » ) . وبذلك تكون الهيئة العامة قد حسبت الخلاف بين دوائر محكمة النقض تأييداً للمبادئ التي خلصت إليها الهيئة العسامة ، وكانت إحدى الدوائر التزمت نظر المبدأ المائل وقضت بما يتفق معه في الطعن رقم ٣٦٦ س ٥٢ ق جلسة ١٩٨٢/٤/٢٨ وفي طعن رقم ٧٦٥ س ٤٨ ق جلسة ١٩٨٢/١/٢٠ . بينما كانت دائرة أخرى قضت بما يخالف ما تقدم بجلسته ١٩٨٢/٢/٢٨ « انظر مجموعة المبادئ القانونية للمؤلف الجزء الرابع ص ٨٤٨ »

وسيلة الإثبات القانونية لواقعة الاستعمال الضار بسلامة المبنى أمام محكمة الإخلاء بالنسبة للوقائع اللاحقة على صدور القانون وجوب تقديم حكم نهائي بذلك .

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - حدد وسيلة الإثبات القانونية لواقعة الاستعمال الضار بسلامة المبنى أمام محكمة الإخلاء بصدور حكم قضائي نهائي : ( نقض ١٩٨٥/٣/٢٥ طعن ٢٢١٩ س ٥٢ ق « هيئة عامة » ) .

**اشتراط ثبوت مخالفة المستأجر بحكم قضائي نهائي :**

لما كان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذي كانت المادة ٢٣/د منه تجرئ إخلاء المكان المؤجر اذا استعمله المستأجر أو سيج باستعماله بطريقة تخالف

شروط الإيجار المعقولة وتضر بمصلحة المؤجر قد ألغى بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى عمل به اعتبارا من ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ والذى أجازت المادة ٣١ منه إخلاء المكان المؤجر لاساءة استعماله فى حالتين نصت عليهما الفقرتان ج ، د من المادة بقولها « ج » اذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة والمتعارف عليهما وتضر بمصلحة المؤجر أو استعمله فى غير الأغراض المؤجر من أجلها وذلك بعد اعذاره بإعادة الحالة الى ما كانت عليه ( د ) اذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة ضارة بالصحة أو مقلقة للراحة أو منافية للآداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائى نهائى ثم صدر القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والذى أصبح معمولا به اعتبارا من ٣١ - ٧ - ١٩٨١ فنسحب من سبب الإخلاء المذكور وحصره فيما نصت عليه الفقرة د من المادة ١٨ منه بقولها « اذا ثبت بحكم قضائى نهائى ان المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب العامة ، واذا كان هذا النص امرا لتعلقه بالنظام العام وهو تحقيق التوازن فى العلاقات الإيجارية ، فانه يكون واجب التطبيق فورا على ما لم يستقر من المراكز القانونية بصور حكم نهائى فيها ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد صدر بتاريخ ٢٦ - ١٢ - ١٩٨١ أى تأليا لتنفيذ القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وأقام قضاؤه على ما استظهره من تقرير الخبير المنتدب الرجح من أن الطاعن قد غيّر من استعمال العين المؤجرة بأحداث فتحات بها وغير النشاط وأدى ذلك الى خطورة على المقار ، فانه يكون قد خالف القانون لعدم أعماله ما نصت عليه الفقرة « د » من المادة ١٨ المشار اليها والتي تشترط سبق ثبوت المخالفة بحكم قضائى نهائى . ( نقض ٢٨ - ٢ - ١٩٨٣ طعن ٤٣٧ س ٥٢ ق ١ .

خضوع المقدم ككل القانون الذي أبرم في ظله الاستفتاء . صدور قانون جديد يتضمن أحكاما متعلقة بالنظام العام . وجوب أعمالها على المقود . السارية وقت العمل به بقر فوري .

٢٧٧ — الاصل أن المقود وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة تخضع للقانون الذي أبرم في ظله إلا أنه إذا صدر بعد ذلك قانون تضمن أحكاما متعلقة بالنظام العام فإنها تطبق على المقود السارية وقت العمل به ولو كانت مبررة قبل ذلك ، مما يفاده أنه إذا استحدث القانون الجديد أحكاما من هذا القبيل ، فإنها تسرى بآثر فوري على الآثار والنتائج التي ترتبت بعد نفاذه ولو كانت ناشئة عن مراكز ووقائع قانونية تمت قبل ذلك . ( نقض ١٢ — ١٩٨٠ طعن ١٤١١ س ٤٩ ق ١ ) .

المراكز القانونية الاتفاقية التي نشأت في ظل القانون القديم . خضوعها له في آثارها وانقضائها . القواعد الآمرة في القانون الجديد . وجوب أعمالها بآثر فوري على هذه المراكز من حيث آثارها وانقضائها وما لم يكن قد اكتمل نشوؤه من عناصرها .

٢٧٨ — الاصل أن القانون يسرى بآثر فوري مباشر على المراكز القانونية التي تتكون بعد نفاذه ، سواء في نشأتها أو في انتاجها آثارها ، أو في انقضائها ، وهو لا يسرى على الماضي ، فالمراكز القانونية التي نشأت واكتملت توز تحقق نسبها قبل نفاذ القانون الجديد كالميراث ، تخضع للقانون القديم الذي حصلت في ظله ، أما المراكز القانونية التي تنشأ وتكمل خلال

فترة تمتد في الزمان ، مان القانون القديم يحكم العناصر والاثار التي تحققت في ظله ، في حين يحكم القانون الجديد العناصر والاثار التي تتم بعد نفاذه ، ولئن كانت المراكز القانونية الاتفاقية تظل خاضعة للقانون القديم الذي نشأت في ظله - باعتبار أنه تعبير عن ارادة قوى الشان - في نشوئها او في اكملها ، او في انتقضائها ، الا ان هذا مشروط بالا يكون القانون الجديد قد اخضع المراكز القانونية سالفة البيان لقواعد آمرة ، فحينئذ يطبق القانون الجديد فوراً على ما لم يكن قد اكمل منذ نشوؤه من عناصرها ، وعلى آثار هذه المراكز الحاضرة والمستقبلية ، كما يحكم انتضاءها . ( نقض ٦ - ٢ - ١٩٨٠ طعن ٩٧٢ س ٤٨ ق ) .

**دعوى المأجر في ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بإخلاء المستأجر لتنازله للغير عن جزء من المين المؤجرة التي يمارس فيها مهنة أو حرفة - صدور القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي يبيح هذا التنازل بشروط معينة أثناء نظره الاستئناف ، وجوب تطبيق احكامه على واقعة الدعوى .**

٢٧٩ - اجازت المادة ١/٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ للمؤجر ان يطلب اخلاء المين المؤجرة اذا اجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن او تنازل عنه ، او تركه للغير بأى وجه من الوجوه ، بغير اذن كتابى صريح من المالك ، واستنادا لهذا النص رنعت المطعون ضدها الاولى - المؤجرة - الدعوى طالبة اخلاء المطعون عليه الثانى - المستأجر الاصلى - والطاعن - المستأجر من الباطن - من المين التي استأجرها اولهما لممارسة مهنته لتنازله عن جزء منها لثانيهما ، نقضت محكمة اول درجة برغض الدعوى ، فاستأنفت المطعون عليها الاولى هذا الحكم ، واثناء نظره الاستئناف صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومنع الاخلاء في النزاع المثلل بنفسه في المادة ٤/ب منه على اجازة تأجير المستأجر المكان المؤجر له مفروشا او خاليا اذا كان مزاولا لمهنة او حرفة غير مثقلة للراحة او مضرة بالصحة . واجبر جزءا من المكان المؤجر له لهذا الغرض الى من يمارس مهنة او حرفة ، ولو كانت مغايرة لمهنته او حرفته . واذا كان هذا النص آمرا ، وكانت آثار المركز القانونى الذي كانت تتنوع به المطعون عليها الاولى طبقا للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ويحولها الحق في الاخلاء تد ادرهما القانون الجديد رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - قبل ان يتحقق آثاره وتستقر عملا بصور حكم نهائى فيه - فانه ينطبق عليها

بما يؤداه عدم جواز الحكم بالاخلاء ، طالما كانت المهنة التي يزاولها الطعون عليه الثاني بالعمين المؤجرة ، وهي التجارة ليست بطبيعتها متعلقة بالراحة او مضرة بالصحة ، وقد تستلزل من جزء منها لصاحب مهنة أخرى هو الطباعن ليمارس فيها مهنة الطب . ( نقض ٦ - ٢ - ١٩٨٠ طعن ١٧٢ س ٤٨ ق ) .

**وجوب نظر الدعاوى التي أقيمت قبل العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ طبقا للقواعد والإجراءات السارية قبل نفاذه . م ٨٥ منه عدم سريان هذه القاطعة على الاحكام الموضوعية الواردة بالقانون المذكور .**

٢٨٠ - تنص المادة ٨٥ من القانون الحالي رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على ان « تستبر المحاكم في نظر الدعاوى التي أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والإجراءات السارية قبل نفاذه » وهذا يفيد استمرار القانون السابق في التطبيق بالنسبة للنزاعات التي رفعت بها دعاوى قبل نفاذ القانون الحالي ، لان النص في هذه المادة على سريان القواعد والإجراءات المعمول بها قبل نفاذ القانون الجديد على ما كان قد رفع من دعاوى قبل ذلك لا ينصرف الى الاحكام الموضوعية التي اهتمواها القانون المذكور ، وهو ما انفصحت عنه المناقشات البرلمانية في هذا الشأن . لما كان ذلك ، وكان الحكم الطعونن نيه قد خالف هذا النظر فانه يكون مخطئا في تطبيق القانون . ( نس ٦ - ٢ - ١٩٨٠ الطعنان ١٧٢ و ١٦٨ س ٤٨ ق ) .

**سريان القانون من حيث الزمان ، استمرار عقد المكان الموقوف خمس سنوات وانتهاء مدته قبل العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، رفض المستاجر اخلاء العين حتى صدور القانون سالف الذكر ، حقه في البقاء بها والتزامه بالاجرة القانونية .**

٢٨١ - المقرر - في قضاء هذه المحكمة - ان الاصل ان القانون يسرى بالترغوري جلتير على المراكز القانونية التي تتكون بعد نفاذه ، سواء في نشأتها او في انتاجها اثرها ، وهو لا يسرى على الماضي ، فالمراكز القانونية التي نشأت واكتملت نور تحققي سببها قبل نفاذ القانون الجديد كالميراث يخضع للقانون القديم الذي حصلت في ظله ، اما المراكز القانونية التي تنشأ وتكمل خلال فترة تمتد في الزمان ، بان القانون القديم يحكم العناصر والاثار

التي تتحقق في ظلّه في حين يحكم القانون الجديد العناصر والاثار التي تتم بعد نفاذه ، ولئن كانت المراكز القانونية الانتافية تظل خاضعة للقانون القديم الذي نشأت في ظلّه — باعتبار أنه تعبير عن إرادة قوى الشان — في نشوئها أو في آثارها ، أو في انتقضاتها ، إلا أن هذا مشروط بالآ يكون القانون الجديد قد أخضع المراكز القانونية سالفه البيان لقواعد نبره فحينئذ يطبق القانون الجديد فوراً على ما لم يكن قد اكتمل من هذه المراكز ، وعلى آثار هذه المراكز العاصرة والمستقبلية كما يحكم انتقضاتها ، لما كان ذلك ، وكانت المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تجيز للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة مفروشة إذا انتهت مدة الإيجار فقد رفع المطعون ضده الدعوى الابتدائية رقم ٢٨٥٧ سنة ١٩٧٥ الاسكندرية طلباً لإخلاء الطاعن من العين التي يستأجرها مفروشة منازعه الطاعن في انتهاء العقد — فقضت محكمة الدرجة الأولى برفض الدعوى ، فاستأنف المطعون ضده هذا الحكم ، وأثناء نظر الاستئناف صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومنع الإخلاء في النزاع المائل بنفسه في المادة ٤٦ منه على أنه « يحق للمستأجر الذي يسكن في عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها » ، وأذ كان هذا النص أمراً ، وكانت آثار المركز القانوني الذي يتمتع به المطعون ضده طبقاً للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦١ يخوله حق الإخلاء قد أدركها القانون الجديد رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل أن تتحقق تلك الآثار. وتستقر فعلاً بصدور حكم نهائي فيه ، فانه ينطبق عليها ، مما مؤداه عدم جواز الحكم بالإخلاء ، طالما أن الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن قد استأجر عين النزاع مفروشة واستقر بها خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولا يعترض على ذلك بأن عقد إيجار الطاعن قد انتهى قبل أقامة الدعوى الابتدائية مما لا يجوز بعبئه من جديد ، ذلك أن نص المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ صريح — وعلى ما أفضحت منه مناقشات مجلس الشعب — في أنه يعطى امتداداً قانونياً لعقد إيجار الشقة المفروشة بالشروط التي حددتها المادة ولو انتهى العقد حتى لا يتعرض المستأجر للطرد — طالما أنه لم يكن قد استقر المركز القانوني للخصوم بصدور حكم نهائي في النزاع — إذ كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى بالإخلاء ، فانه يكون مخطئاً في تطبيق القانون ويتميم نقضه . ( نقض ٢٠ —



١٢ - ١٩٨٠ طعن ٢٩٧ س ٥٠ ق ) استند المؤجر في طلب الاخلاء الى ناجر المستاجر العين من الباطن وبذلك لا يكون المركز القانوني قد استقر حتى صدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

#### احكام القانون المتعلقة بالنظام العام - نطاق سريتها من حيث الزمان .

٢٨٢ - من الاصول الدستورية المقررة ان النص التشريعي لا يرسى الا على ما يستجد نفاذه من وقائع ما لم يقصد القانون خروجاً على هذا الاصل وفي الحدود التي يجيز الدستور برجعية اثره وكان لا يغير من هذا الاصل تعلق احكام القانون بالنظام العام واذا لا يجاوز اثر ذلك ان تسرى احكامه على ما يستجد من اوضاع ناتجة من علاقات تعاقدية أبرمت قبل نفاذه ما دامت آثارها سارية في ظله اذ تخضع هذه الآثار لاحكام القانون الجديد تقليباً لاعتبارات النظام العام التي دعت الى اصداره على حق المتعاقدين في تحديد التزاماتها وحقوقها التعاقدية الحال منها والمستقبل على السواء اعبالاً لبدء سلطان الارادة . ( نقض ٣١ - ٥ - ١٩٨٠ طعن ١٠٢٨ س ٤٥ ق ) .

حق المالك في اخلاء العين المؤجرة . نطاقه . نفاذ القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل صدور حكم نهائي في الدعوى . اثره . وجوب تطبيق احكامه على العقود المبرمة قبل نفاذه .

٢٨٣ - الاصل ان لملك الشيء وحده - في حدود القانون - حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه ، مراعي في ذلك ما تقتضيه القوانين والمراسيم واللوائح المتعلقة بالمصلحة العامة ، او بالمصلحة الخاصة عملاً بالمادتين ٨٠٢ و ٨٠٦ من القانون المدني ، مما مؤداه ان يكون للمالك ان يؤجر الاماكن التي يملكها ، وان يطلب اخلاء المكان المؤجر اذا انتهت المدة المتفق عليها ، او قام سبب لفسخ عقد الإيجار وان يختار مستأجرة ، وان يستعمل العين في اي وجه مشروع يراه ، غير ان المشرع رأى بمناسبة أزمة الاسكان ، تعييد حق المؤجر في طلب الاخلاء ، لانتهاء المدة المتفق عليها او لفسخ العقد الذي نشأ صحيحاً ولم يظل او يفسخ بقوة القانون أثناء مجته ، الا للأسباب التي نص عليها في المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي يحكم واقعة الدعوى لنفاذه قبل أن تستقر المراكز القانونية للخصم بصور حكم نهائي

ولم تلتصقه بالنظام العام فيما أورده من نصوص آمرة ، ففسرى بقدر نسورى على آثار العقود حتى اذا كانت قد أبرمت قبل مريان القانون ، ( نقض ١٤ س ٥ - ١٩٨٠ الطمنان رقبا ١٢١٣ و ١٣٦٤ س ٤٩ ق ) .

تأجير المستأجر المكان المؤجر له ألى السياح الاجانب . انعام التناجيم وانهائه قبل العمل باحكام قرارى وزير الاسكان ٤٨٦ ، ٨٧ لسنة ١٩٧٠ اللذين يميزان ذلك فى مناطق محدود . عدم مريان احكامهما على هذا العقد . ٢٨٤ - اذ كانت واطمة التاجر من الباطن مغروشا للشخصين الاجنبيين تمت وانتهت قبل العمل باحكام قرارى وزير الاسكان والمرافق رقمى ٤٨٦ ، ٨٧ لسنة ١٩٧٠ الصادرين فى ١٨ - ٨ - ١٩٧٠ والذين ينظمان التاجير للسائح الاجانب ويحددان نطاقه ، وكانت احكام هذين القرارين لا تنطبق الا على عقود التاجر الصادرة من المستأجر التى تقع فى ظلها عتب صدورهما او على العقود التى تكون سارية فعلا عند العمل بهما طبقا للاثر المباشر للتشريع ، واذا خالف الحكم المظنون فيه هذا النظر واعتبه فى رفض الاخلاء على مريان القرارين الوزاريين اتنى الذكر ، فانه يكون قد خالف القانون . ( نقض ١١ - ١ - ١٩٧٨ طعن ٤٧ س ٤٤ ق ) .

القانون بمعناه العام . المقصود به القرارات والقوانين بدء مرياتها . القرارات الوازرية بشأن الاباحة للمستأجر بتاجير وحدات مقروشة لاغراض السياحة وغيرها . مرياتها على العقود التى تبرم فى ظلها او السارية وقت العمل بها .

٢٨٥ - اذ كلن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - انه طبقا للمبادئ الدستورية المعمول بها انه من حق السلطة التنفيذية اصدار اللوائح التشريعية اللازمة لتنفيذ القوانين ، وكان يقصد بالقانون معنى الامم ينعزل فى هذا المجال اى تشريع سواء كلن صافرا من السلطة التشريعية او من السلطة التنفيذية عملا بالتفويض المقرر لها طبقا للمبادئ الدستورية المتواضع عليها ، وهو ما يطلق عليه اللائحة او القرار ، فانه لا تسرى احكام هذه القرارات الوازرية وتلك اللوائح الا على ما يقع من تاريخ صدورهما ولا يترتب عليها اثر فيها وقع قبلها الا اذا كانت صادرة تنفيذا لقوانين ذات اثر رجعى . لمسا كان ما تقدم وكان القانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الامكن وتنظيم

العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والمعمول به اعتبارا من ١٨ - ٨ - ١٩٦٩ .  
نظم في الفترتين الاولى والثابتية من المادة ٢٦ منه حالات تأجير الاماكن  
مفروشة بالنسبة للمالك والمستأجر ، واجازت الفقرة الثالثة منها استثناء  
لوزير الاسكان بقرار يصدره بعد أخذ رأى الوزير المختص وضع القواعد  
المنظمة لتأجير وحدات سكنية مفروشة لأغراض السياحة وغيرها من الأغراض  
ثم صدر القرار الوزاري ٣٣٣ لسنة ١٩٧٠ في ٣١ - ٥ - ١٩٧٠ الذي لم  
ينفذ وحل محله القراران الوزاريان رقما ٤٨٦ و ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ في ١٧ -  
٨ - ١٩٧٠ . فإذا لهذه الفقرة فان هذين القرارين الوزاريين لا يطبقان الا على  
العقود التي تبرم في ظلها بعد صدورهما او على العقود التي تكون سارية  
فعلا عند العمل بها طبقا للأثر المباشر للتشريع . لما كان ما سلف وكان واقع  
الدعوى على ما يبين من مدونات الحكم المطعون فيه ان المطعون عليه الاول  
أجر شقة النزاع مفروشة من باطنه بغير إذن من المالك الى المطعون عليه  
الآخرين اعتبارا من أول يوليو ١٩٧٠ قبل العمل بالقرار الوزاري رقم ٤٨٦  
لسنة ١٩٧٠ الصادر في ١٨ أغسطس ١٩٧٠ واستمرت الاجارة بعد ذلك  
التاريخ وحتى آخر أغسطس ١٩٧٠ فان واقعة التأجير من الباطن تخفص  
لاحكام ذلك القرار عملا بالأثر المباشر له . ( نقض ٧ - ١٢ ١٩٧٧ طعن  
٥٥١ س ٤٢ في ) .

**قرار وزير الاسكان ٣٣٣ لسنة ١٩٧٠ بوضع قواعد تأجير الاماكن  
المفروشة لأغراض السياحة وغيرها . سريته على العقود الواقعة في ظلها  
والعقود السارية عند العمل به . تأجير المستأجر المكن مفروشا وانتهاء  
الايجار قبل نفاذ هذا القرار . اثره عدم سريته على واقعة التأجير .**

٢٨٦ - اذ كان القسانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الاماكن  
وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين المنطبق على واقعة الدعوى  
والمعمول به اعتبارا من ١٨ - ٨ - ١٩٦٩ نظم في الفترتين الاولى والثانية  
من المادة ٢٦ منه حالات تأجير الاماكن مفروشة بالنسبة للمالك والمستأجر  
واجازت الفقرة الثالثة منها استثناء لوزير الاسكان بقرار يصدره  
بعد أخذ رأى الوزير المختص وضع القواعد المنظمة لتأجير وحدات سكنية  
مفروشة لأغراض السياحة وغيرها من الأغراض وكان القرار الوزاري رقم  
٣٣٣ لسنة ١٩٧٠ في ٣١ - ٥ - ١٩٧٠ الذي حل محله القرار الوزاري

رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ في ١٧ - ٨ - ١٩٧٠ قد صدر نفاذا لهذه الفقرة مجيزا في الفقرة ١ من المسادة الاولى منه « التاجر لاحدى الهيئات الاجنبية او الدبلوماسية او المتصلية او المنظمات الدولية او لاهد العاملين بها من الاجانب او للاجانب المرخص لهم بالعمل في الجمهورية العربية المتحدة او بالاقامة فيها » ان هذا القرار الوزاري لا يطبق الا على العقود التي تقع في ظله بعد صدوره او على العقود التي تكون سارية فعلا عند العمل به طبقا للآثار المباشر للتشريع . لما كان ما تقدم ، وكان الواقع في الدعوى وطبقا لما تقرره الطاعة انها اجرت من باطنها الشقة مفروشة للمطعمون عليه الثاني الصامل باحدى الهيئات الدبلوماسية بموجب عقد مؤرخ ١ - ١ - ١٩٧٠ لمدة ثلاثة شهور انتهت في ١٨ - ٢ - ١٩٧٠ بتسليم المين بينقولاتها للطاعة قبل العمل بالقرار الوزاري الاول في ٣١ - ٥ - ١٩٧٠ ، وكان اعمال قاعدة مدم رجعية القوانين - لا تجعل احكام هذا القرار سارية على حالة التاجر من الباطن التي تمت وانتهت قبل العمل باحكامه . ( نفرض ٢ - ٦ - ١٩٧٦ طمن ٢٤ من ٤٢ ق. ١ ) .

#### نطاق تطبيق قانون الاجسار :

قرار وزير الاسكان بسريان احكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على بعض الجهات . خضوع الاماكن الواقعة بها لاحكام القانون ابتداء من تاريخ العمل بالقرار . المطالبة بتخفيض الاجرة استنادا الى قوانين سابقة غير جاتز . وجوب تطبيق قوانين التخفيض اللاحقة فحسب .

٢٨٧ - التوقيض التشريعي المقرر لوزير الاسكان بنص المادة ١ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بسريان احكام هذا القانون على القرى التي يصدر بتحديدها قرار منه قد جاء خلوا مما يشير الى رجعية اثر ذلك السريان وهو ما لا ينال الابنص قانونى صريح فان احكام ذلك القانون لا ينطبق على الاماكن المؤجرة في القرى التي امتد سريانه اليها الا ابتداء من تاريخ العمل بالقرار الوزاري الصادر بذلك دون المساس باوضاع الاجرة التعاقدية التي كانت قائمة آنذ احتراماً لارادة المتعاقدين التي نشأت في ظل المشروعية والتي تحتفظ بهذه الصفة ، فلا يسوغ من ثم تعديلها ما دام لم يرد في القانون ما يجيز ذلك ، لما كان ما تقدم وكان الحاق الجهة التي تقسع بها المين مثار النزاع بالجدول المرفق بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لم يتحقق الا في سنة ١٩٦٤

فإن الأجرة الانتائية القائمة آنئذ لتلك العين تظل يملن من المساس بها ما لم يطرا بعد هذا التاريخ الأخير قانون يقضى بتعديلها فيسرى عليها عندئذ باثر فوري ، ولما كان الحكم المطعون فيه قد التزم في قضائه هذا النظر القاتوني انصحح بما قرره من انطباق حكم القاتون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ دون غيره من القوانين السابقة عليه على الأجرة الانتائية بمقتضى عقد الايجار المبرم بين الطرفين وأنه ما دام المسلم به من جانب الطاعن - المستأجر - أنه قد تم تخفيض تلك الأجرة بنسبة ٢٠٪ اعمالا لهذا القاتون فلهذا لا يكون له من ثم حق في طلب المزيد من التخفيض ، لما كان ذلك فإن الحكم يكون قد أصاب وجه الحق في قضائه ولا يكون لئى الطاعن عليه بهذا الطعن من سند من القانون . ( نقض ٣١ - ٥ - ١٩٨٠ طعن ١٠٢٨ س ٤٥ ق ) .

**عدم تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بان العين المؤجرة تخضع لاحكام قاتون ايجار الاماكن دون احكام القاتون المنى . دفاع قاتوني يخالفه واقع . عدم جواز اثرته لأول مرة أمام محكمة النقض .**

٢٨٨ - إذ كان الطاعنان لم يشرا في دفاعهما أمام محكمة الموضوع ان العين المؤجرة تخضع لاحكام التشريعات الاستثنائية بايجار الاماكن ، ومهما تعلق هذا الدفاع بسبب قانونى الا ان تحقيقه يقوم على اعتبارات يخطط فيها الواقع بالقاتون ، ومن ثم لا يجوز النحدي به لأول مرة أمام محكمة النقض . ( نقض ٢٨ - ١ - ١٩٧٦ طعن ٥٣٠ س ٤٢ ق ) .

**اعتبار سطح المنزل المؤجر لوضع لافتة جزءا من البناء يسرى عليه القاتون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .**

٢٨٩ - لما كانت المادة الأولى من القاتون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد نصت على ان « يسرى احكام هذا القاتون - فيما عدا الارض البناء - على الاماكن واجزاء الاماكن على اختلاف انواعها المؤجرة للسكنى او لغير ذلك من الأغراض » وكان سطح المنزل المؤجر من الطاعن للمطعون عليه لوضع لافتة تحمل اعلانا هو جزء من البناء يقع في اعماله ، وكان الاعلان كما جاء بالحكم قد ثبت على سورته ورومى في التاجر وضممه في هذا المكان من البناء حتى يكون على عين من كل عابر ، لما كان ذلك فإن المحكمة لا تكون قد اخطأت في تأسيس فصلها بعدم اختصاص القضاء المستعجل بإزالة الاعلان

على ما استظهرته من عدم اعتبار العين المؤجرة أرضاً مفضاً لانتهاء جزء من  
مكان مبنى يسرى عليه حكم القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ : ( نقض ٧ - ٥ -  
١٩٥٢ طعن ٤٤١ س ٢١ ق ) .

#### امتداد عقود الإيجار :

عقود إيجار الامكن الخاضعة للتشريعات الاستثنائية . امتدادها الى مدة غير  
محدودة بعد انتهاء مدتها الأصلية المتفق عليها . لا عبء بالبدء الاتفاقية التي  
يمتد اليها العقد عند عدم اخطار أحد الطرفين للأخر بالإخلاء . علة ذلك .

٢٩٠ - الامتداد القانوني يدرك عقد الإيجار بانتهاء مدته الأصلية المتفق  
عليها فيه ، دون تفرقة بين مدة ينقضى بانتهائها العقد تلقائياً ، أو مدة محددة  
قابلة للامتداد ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر في الميعاد القانوني بعدم رغبته  
في الامتداد ، أو متى كان العقد يعتبر طبقاً للقواعد العامة منمقداً أو مجدداً  
للفترة معينة لدفع الأجرة ، ذلك لأن صدور قوانين إيجار الامكن المتعاقبة  
التي قررت الامتداد القانوني لعقود الإيجار بعد أنتهاء مدتها الاتفاقية ، أفقد  
التنبيه برغبة المؤجر في إنهاء العقد القابل للامتداد امتداداً اتفاقياً فائدتة  
طالما أنه لا يترتب عليه إمكان إخلاء المستأجر ، فصار عقود المؤجر عن  
إرسال التنبيه المشار اليه لا يعد دليلاً على قبوله الامتداد الاتفاقى بعد انقضاء  
مدة العقد الأصلية ، الأمر الذي يجعل الامتداد القانوني متحققاً بمجرد انتهاء  
المدة المتفق عليها في العقد دون حاجة للتنبيه بالرغبة في عدم الامتداد الإنشائي  
يؤيد هذا النظر أنه لا يقبل أن يطالب القانون المؤجر بعدم رغبته في عدم تجديد  
العقد عند انتهاء مدتها المقررة في الوقت الذي يحرم عليه فيه المطالبة  
بفسخها وإنهائها وإخلاء المستأجر من العين المؤجرة . ولا يقدح في ذلك -  
وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه قد يكون للتنبيه بالإخلاء بعض  
الآثار الغزبية على التفرقة بين العلاقة الإيجارية خلال مدة العقد الاتفاقية أو  
المدة اتفاقياً وتلك التي تلحقها بسبب الامتداد القانوني لأن هذه الآثار لا تنفي  
أن التنبيه المشار اليه مفد فائدتة وجدواه المباشرة في تبيين المؤجر من إخلاء  
المستأجر من العين المؤجرة كنتيجة حتمية للامتداد القانوني . ( نقض ٢١ -  
٢ - ١٩٧٩ طعن ٢٨١ س ٤٨ ق ) .

الامتداد القانوني لعقود الإيجار ، جواز نزول المستأجر عن هذه الميزة  
اتناء قيام العقد . التزام المستأجر بإخلاء العين في الميعاد الذي حددته .

استبراره في الانتفاع بها بعد هذا الميعاد . لا يفترض تجديد الإيجار ما لم يتم  
الدليل على المكس . م ٦٠٠ مدني .

٢٩١ - النص في المادة ٦٠٠ من القانون المدني على أنه « إذا نبه احد  
الطرفين على الآخر بالاخلاء واستمر المستأجر مع ذلك منتقما بالمصير بعد  
انتهاء الإيجار فلا يفترض أن الإيجار قد تجدد ما لم يتم الدليل على عكس  
ذلك » ، وما هو . قرر في التشريعات المنظمة لإيجار الاماكن من امتداد عقود  
الإيجار بقوة القانون ، لا ينفي هذا نزول المستأجر عن ميزة الامتداد وفي هذه  
الحالة يكون النزول عنها باتفاق يتم بين الطرفين بعد قيام العقد بتمدد فليس  
المستأجر باخلاء المكان المؤجر في ميعاد معين فيكون هذا التمدد ملزما وتنفي  
العلاقة التأجيرية بينهما بحلول الميعاد المذكور ويصبح المستأجر بعد ذلك  
شاقلا المكان المؤجر دون سند . ( نفى ٢٤ - ٣ - ١٩٧٩ طعن ١٠٢٢  
س ٤٦ ق ) .

عقود إيجار الاماكن الخاصة للتشريعات الاستثنائية . امتدادها بحكم  
القانون الى مدة غير محدودة . بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء  
مدة العقد الاتفاقية . لا يعتبر تجديدا ضميا للعقد .

٢٩٢ - المقرر في قضاء هذه المحكمة أن التشريعات الاستثنائية المتتالية  
الصادرة في شأن الاماكن المبنية المؤجرة للسكنى ولغيرها من الأغراض هيئت  
نصوص القانون المدني الخاصة بانتهاء مدة الإيجار وما ترتبه من اقتضاء  
حقوق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة ، وجعلت عقود الإيجار ممتدة  
تلقائيا وبحكم القانون الى مدة غير محدودة ، بحيث لا يعتبر بقاء المستأجر  
بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية تجديدا ضميا للعقد . ( نفى ٢٥ - ٥ - ٧٧  
طعن ٦٨٢ س ٤٣ ق ) .

إمتداد عقود إيجار الاماكن تلقائيا وبحكم القانون لمدة غير محددة بعد  
انقضاء مدتها الأصلية .

٢٩٣ - المقرر في قضاء هذه المحكمة أن عقود الإيجار الخاصة لاحكام  
قوانين إيجار الاماكن لا تنتهي بانقضاء المدة المتفق عليها ، وانما تهتد تلقائيا  
بحكم القانون بعد انتقضائها من توقف على ارادة الطرفين الصريحة او  
الضمنية ابتداءا منظمه احكام قوانين إيجار الاماكن وتضع ضوابطه وتحكم  
آثاره على نحو يفالير احكام القانون المدني المتعلقة بالإيجار المنعقد لمدة غير

محينة أو للإيجار الذى يتجدد بإرادة المتماثلين الضمنية بعد انتهاء مدته  
الاسمية . (نقض ١ - ٦ - ١٩٧٧ طعن ٧٤٠ من ٤٢ ق ) .

التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن . تشييدها لقصوص القانون المحنى  
المتعلقة بانتهاء مدة الإيجار امتداد العقود الخاضعة لتلك التشريعات تلقائيا  
وبحكم القانون لمدة غير محدودة . خضوعها لأحكام تلك التشريعات وأحكام  
القانون المحنى التى لا تتعارض معها . المدة ركن فى العقود غدت غير محدودة  
لامتدادها .

٢٩٤ - اذ كانت التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن - وعلى ما جرى  
به قضاء هذه المحكمة - قد منعت المؤجر من إخراج المستأجر من المكان  
المؤجر ولو بعد انتهاء مدة الإيجار وسبحت للمستأجر بالبقاء شأغلا له مادام  
موفيا بالتزاماته على النحو الذى فرضه عقد الإيجار وأحكام القانون ، فإن  
هذه التشريعات تكون قد قيدت فى شأن إيجار الأماكن الخاضعة لأحكامها  
نصوص القانون المحنى المتعلقة بانتهاء مدة الإيجار وجعلت عقود إيجار تلك  
الأماكن مددة تلقائيا وبحكم القانون الى مدة غير محددة بالنسبة للمؤجر  
والمستأجر على حد سواء ، طالما بقيت سارية تلك التشريعات الخاصة التى  
أجلتها اعتبارات تتعلق بالنظام العام الا اذا رغب المستأجر فى ترك المكان  
المؤجر مراعيا فى ذلك مواعيد التنبيه بالإخلاء أو أخل بالتزاماته القانونية  
مما يحق معه للمؤجر اتخاذ الاجراءات التى رسبها القانون لانتهاء العقد ووضع  
حد لامتدادها لأحد الأسباب التى بينتها تلك التشريعات ، على أنه فيما عدا  
ذلك يبقى العقد مضى التزامات الطرفين تهيى عليه أحكام قوانين إيجار  
الأماكن وما لا يتعارض معها من أحكام القانون المحنى ، وتظل للعقد طبيعته  
من حيث كونه من العقود المستمرة ، المدة ركن من أركانه وإن غدت غير  
محدودة لامتدادها بحكم القانون بعد انتهاء مدة العقد . (نقض ١٠ - ١١ -  
١٩٧٦ طعن ٢١٢ من ٤٢ ق ) .

إمتداد عقود إيجار الأماكن الخاضعة للتشريعات الاستثنائية لمدة غير  
محدودة وفقا لأحكام هذه التشريعات . عدم توقف هذا الإمتداد على توافق  
إرادة المتماثلين صراحة أو ضمنا . لا محل فى هذا الصدد لأعمال المادتين  
٥٦٣ ، ٥٩٩ مدنى .

٢٩٥ - لا محل لإطلاق القول بأن الإمتداد القانونى - لتعد إيجار



الإمكان - يقتصر على حالة انقضاء مدة العقد الاتفاقية أو التي صار امتداده إليها طبقا لأحكامه وبعد ثبوت عدم تأيلية العقد للاستداد الاتفاقى بإبداء التنبيه بالإخلاء دون الأحوال التي تكون المدة المعينة التي صار امتداده إليها وفقا لأحكام العقد ذاته لما تقتض لعدم إبداء التنبيه بالإخلاء في الميعاد ، لأن المشرع قد فرض بنصوصه الأمرة امتداد عقود الإيجار الخاضعة لأحكام قوانين إيجار الإمكان الى مدة غير محدودة دون حاجة الى توافق إرادة العاقدین صريحة أو ضمنية مادامت مدة العقد الأصلية المتفق عليها فيه قد انتهت ، ولا اعتداد بكون هذه المدة قد صار تجديدها بعدم توجيه التنبيه بالإخلاء من أى من الطرفين أو امتدت اتفاقا ، أو اعتبر عقد الإيجار منعقدا للفترة المعينة لمنع الإجرة تبعا لعدم الاتفاق على المدة أصلا أو عدم تعيينها أو تعذر اثباتها في معنى المادتين ٥٦٣ ، ٥٩٩ من القانون المدني . ( نقض ١٠ - ١١ - ١٩٧٦ طعن ٢١٢ س ٤٢ ق ) .

**عقود الإيجار الخاضعة لقوانين إيجار الإمكان . امتدادها الى مدة غير محددة . فقد التنبيه بالإخلاء فائدته المباشرة في تمكين المؤجر من إخلاء المستأجر من العين المؤجرة . نتيجة حتمية للائتمداد القانونى .**

٢٩٦ - المقرر انه طالما سلب المشرع من المؤجر حقه في عدم تجديد العقد أو عدم امتداده بإرادته المنفردة فلم يعد ثمة جدوى من التفرع بأن عدم توجيه التنبيه يتضمن تجديدا للعقد لأن عقود إيجار الإمكان الخاضعة للتشريعات الخاصة بإيجار الإمكان لا تنتهى بانتهاء مدتها بل تمتد الى مدة غير محدودة . وتنظم هذا الامتداد وتضع ضوابطه وتحكم آثاره قوانين إيجار الإمكان على نحو يغير أحكام القانون المدني ، لا يوهن من ذلك انه قد يكون التنبيه بالإخلاء بعض الآثار المترتبة على التفرقة بين العلاقة الإيجارية خلال مدة العقد الاتفاقية أو المدة اتفاقيا وتلك التي تلحقها بسبب الإئتمداد التتويى لأن هذه الآثار تنبئ أن التنبيه المشار اليه قد فقد فائدته المباشرة في تمكين المؤجر من إخلاء المستأجر من العين المؤجرة كنتيجة حتمية للائتمداد القانونى . ( نقض ١٠ - ١١ - ١٩٧٦ طعن ٢١٢ س ٤٢ ق ) .

**التشريعات الخاصة بإيجار الإمكان . تقييدها لتصوص القانون المدني المتعلقة بنهاية مدة الإيجار . امتداد العقود الخاضعة لتلك التشريعات**

**تلقائيا وبحكم القانون لمدة غير محدودة . خضوعها لاحكام تلك التشريعات واحكام القانون المدني التى لا تتعارض معها . المدة ركن فيه وان غدت غير محدودة بامتدادها .**

٢٩٧ - اذ كانت التشريعات الخاصة بايجار الاماكن قد منعت المؤجر من اخراج المستأجر من المكان المؤجر ولو بعد انتهاء مدة الايجار وسبحت للمستأجر بالبقاء شاغلا له مادام موثقا بالتزاماته على النحو الذى نرشفه عقد الايجار واحكام القانون ، فان هذه التشريعات تكون قد قيدت فى شأن ايجار الاماكن الخاضعة لاحكامها نصوص القانون المدني المتعلقة بانتهاء مدة الايجار وجعلت عقود الايجار ممتدة تلقائيا وبحكم القانون الى مدة غير محدودة بالنسبة للمؤجر وللمستأجر على السواء طالما بقيت سارية تلك التشريعات الخاصة التى املتتها اعتبارات النظام العام حماية للمستأجرين وحلا لازمة الاسكن الا اذا رغب المستأجر فى ترك المكان المؤجر مراعى فى ذلك مواعيد التنبيه باخلائه او اخل بالتزاماته القانونية مما يحق معه للمؤجر ان يتخذ الاجراءات التى رسبها القانون لانهاء العقد ووضع حد لامتداده لاحد الاسباب التى حددتها تلك التشريعات ، على انه فيما عدا ذلك يبقى العقد مصدر التزامات الطرفين تهيمن عليه احكام قوانين ايجار الاماكن وما لا يتعارض معها من احكام القانون المدني ، وتظل للعقد طبيعته من حيث كونه من العقود المستمرة المدة ركن من اركانها وان غدت غير محدودة لامتدادها بحكم القانون بعد انتهاء مدة العقد . ( نقض ٢٧ - ٣ - ١٩٧٣ طعن ٢٦٥ س ٤١ ق ) .

**امتداد عقود ايجار الاماكن الخاضعة للتشريعات الاستثنائية لمدة غير محدودة وفقا لاحكام هذه التشريعات . عدم توقف هذا الابداد على توافق ارادة المتعاقدين صراحة او ضمنا . لا محل فى هذا الصدد لاعمال حكم المادتين ٥٦٢ ، ٥٩٩ مدنى .**

٢٩٨ - محل للقول بان عقد ايجار الاماكن اذا انتهت مدته يعتبر ممتدا للفترة المعينة لدفع الاجرة استنادا الى حكم المادة ٥٦٢ من القانون المدني او بانه قد تجدد بشروطه الاولى تجديدا ضمنيا لهذه الفترة اعمالا لاحكام المادتين ٥٦٢ ، ٥٩٩ من هذا القانون ، ذلك لان المادة ٥٦٣ المشار اليها خاصة بالحالات التى يكون الايجار فيها قد عقد دون اتفاق طرفيه عند ابرامه على مدة او عقد لمدة غير معينة او تعذر اثبات المدة المدعاة ، وهى حالات

يكون المعتادان قد أغفلا فيها تحديد مدة للعقد أو عرفا للمدة ولكلها لم يعينها أو اتفقا على مدة معينة وتصدّر على أيها اثباتها ، فتدخل المشرع ونفس ارادتهما بأن حملها على أنها قد تصدّا الى انقضاء العقد للفترة المعينة لدفع الاجرة ، أما حالة انتهاء المدة في العقود الخاضعة لاحكام قوانين ايجار الاماكن ، فقد وضع المشرع لها حكما مغايرا ، بأن فرض بنصوصه الأمرة في تلك القوانين امتداد هذه العقود الى مدة غير محدودة دون حاجة الى توافق ارادة المتعاقدين على ذلك ، مما لا مطل معه للاستناد في هذا الخصوص الى حكم المادة ٥٦٣ الف ذكرها والتي جاءت مفسرة لارادة المتعاقدين ، كما أن المادة ٥٩٩ من القانون المدني اذ نصت على أنه ، اذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر بالعين يعلم المؤجر ودون اعتراض منه اعتبر الإيجار قد تجدد بروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة وتسرى على الإيجار اذا تجدد على هذا الوجه احكام المادة ٥٦٣ ، ومن ثم يعتبر إيجارا جديدا بمنعقد للفترة المبينة لدفع الاجرة ، فلما تكون قد افادت أن تجديد العقد إنما يتم في هذه الحالة بتوافق الارادة الضمنية للطرفين وبذلك لا يسرى حكم هذه المادة على عقود الإيجار الخاضعة لاحكام قوانين ايجار الاماكن التي لا يقوفا امتداد مدتها على توافق ارادة الطرفين الصريحة أو الضمنية على النحو السالف بيانه . لما كان ذلك ، فان عقود ايجار الاماكن المشار اليها لا تنتهي بانتهاء مدتها المتفق عليها ، بل تمتد تلقائيا الى مدة غير محدودة امتدادا تنظله احكام قوانين ايجار الاماكن وتضخ ضوابطه وتحكم آثاره على نحو يفاير احكام القانون المدني المتعلقة بالإيجار المنعقد لمدة غير معينة « م ٥٦٣ مدني » أو الإيجار الذي يتجدد بأرادة المتعاقدين الضمنية بعد انتهاء مدته « م ٥٩٩ مدني » . ( نقض ٢٧ - ٣ - ١٩٧٣ طعن ٢٦٥ س ٤١ ق ) .

**الاورام العسكرية والتشريعات الاستثنائية الصادرة بشأن الاماكن المؤجرة** هيبت نصوص القانون المدني الخاصة بانتهاء الإيجار . اعتبار عقود الإيجار ممتدة تلقائيا وبحكم القانون الى مدة غير محدودة . رفض حق المستأجر في المطالبة بالتعويض عن نزاع ملكية المكان المؤجر له لانتهاء مدته مخالفة القانون .

٢٩٩ - هيبت الاورام العسكرية والتشريعات الاستثنائية الصادرة في شأن الاماكن المبنية المؤجرة للسكنى ولغيرها من الاغراض نصوص القانون

الجنى الخاصة بانتهاء مدة الإيجار وما ترتبه من انقضاء حقوق المستأجر في البقاء بالمعين المؤجرة وجعلت عقود الإيجار ممتدة تلقائيا وبحكم القانون الى مدة غير محددة ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أسس قضاءه يرفض دعوى التمويض التي اقامها الطاعن بوصفه مستأجرا للكان المتزوع ملكيته على أن عقد إيجاره قد انتهت مدته — فانه يكون قد خالف القانون بما يستوجب نقضه . ( نقض ٢٥ — ٦ — ١٩٥٩ طعن ١٠٧ س ٢٥ ق ) .

### الفرع الثاني : الإجرة

#### (١) عناصر تقدير الإجرة :

##### تحديد قيمة تكلفة الجنى :

تقدير الحكم المطعون فيه ثمن تكلفة المتر من الجنى بببلغ معين ، تأسيس ذلك على أسباب غامضة مبهمه على نحو يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة هذا التقدير ، قصور في التسبيب ونسداد في الاستدلال . مثال .

٣٠ — اذ كان الحكم المطعون فيه قد اورد في اسبابه انه يقدر ثمننا لتكلفة المتر من المباني مبلغ ستة عشر جنيها مرجعا ذلك الى « المصاينة والوصاف الواردة بتقارير الخبراء والقرار الوزاري رقم ٧٠٧ لسنة ١٩٧٠ الصادر من وزير الاسكان ولما اوردته المالك في الرخصة وحسبها اتقيسح من التجارة والبياض والادوات الكهربائية والصحية وخالها » وكان الثابت من مدونات الحكم أن المحكمة لم تجر معاينة للمباني ، وأن الخبراء وان اتفقت اوصافهم لهذه المباني الا أن الخبر المنتخب قدر تكلفة المتر منها بسبعة عشر جنيها بينما قدرها الخبر الاستشاري للطاعن بعشرين جنيها وقدرها الخبر الاستشاري للطعون عليهم بببلغ ١٣٥٠٠ جنيها ، وكان تقدير قيمة المباني مسألة فنية بحتة مرجعها أهل الخبرة وللحكمة بوصفها الخبر الاعلى أن ترجح تقدير جهة على أخرى لما تراه مؤديا لهذا الترجيح من أسباب ، كما ان تقدير المالك مقدما لتكلفة المتر من المباني عند استصداره الترخيص لا يقوم دليلا على قيمة التكاليف الحقيقية التي دت فعلا ، ولم يبين الحكم مصدر وكيف استمد قيمة هذه التكلفة من قرار وزير الاسكان رقم ٧٠٧ لسنة ١٩٧٠ الذي وضع أصلا للاسترشاد به في تقدير قيمة اولية للمباني عند الترخيص ؛

وتراوحت القيمة التي حددها لكل نوع من الاسكن بين حدين أدنى وأعلى  
وهما في الاسكن فوق المتوسط ستة عشر جنيهًا وعشرين جنيهًا ، وكان  
تقسيم القيمة الإيجارية على الوحدات أسسها التباين فيها بينها ، والحكم جاء  
خلوًا من بيان هذا الأسس . لما كان ذلك فإن أسباب الحكم في هذا المقام  
قد جاءت غامضة مبهمه على نحو يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة التقدير  
الذي استخلصته المحكمة وعن معرفة أصله الثابت بالأوراق ، وهو ما يعيب  
الحكم بالقصور في التبرير والفساد في الاستدلال . ( نقض ٣٠ - ١٢ -  
١٩٨١ طعن ٤٣٨ س ٤٦ ق ١ ) .

**تحديد قيمة تكلفة المبنى باعتبار قيمة المتر المربع من المبنى في مساحة  
الادوار جميعا ، استقلالها عن قيمة تكاليف المنشآت والتراكيبات الأخرى ،  
وجوب إضافة القيمة الثابتة الى الأولى عند تقدير تكلفة المبنى في مقام تحديد  
الاجرة القانونية .**

٣٠١ - النص في المادة ٤ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٥٢ لسنة  
١٩٦٩ الصادر بها قرار وزير الاسكن والمرافق رقم ١٠٤٣ لسنة ١٩٦٩ -  
عملا بالتفويض التشريعي الوارد بالمادة ٤٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٠  
- على انه « يجب أن يتضمن قرار اللجنة تقديراتها لقيمة الأرض والأساسات  
والمرافق والمباني وكأنه عناصر التكلفة التي يتم على أساسها تحديد الاجرة »  
والنص في النموذج حرف ( ١ ) الملحق بهذه اللائحة على البيانات المحددة  
الخاصة بكيفية تقدير القيمة الإيجارية ، وإدراكها انه يتمين تحديد قيمة مستقلة  
لتكلفة مباني الادوار محل التقدير محسوبة باعتبار قيمة المتر المربع من المبنى  
في مساحة الادوار جميعها ، وقيمة مستقلة لكل ما يتواءم من العناصر التي  
اشترت اليها اللائحة من تكاليف المنشآت والتراكيبات الأخرى ومنها المساعد  
وطبقات المياه والاسوار والمداخل والتكسيات وأنظمة تصميم وتنفيذ تكاليف  
الترخيص وبما يتطابق بأن قيمة هذه العناصر المكونة للمنشآت والتراكيبات  
لا تندرج في السعر المحدد للمتر من المبنى وإنما هي منفصلة عنه وتضاف الى  
باني التكاليف ومنها سعر المتر من المبنى . واذا خالف الحكم المطعون فيه هذا  
المنظر رافضًا ما جاء بتقرير الخبر المنتدب من احتساب قيمة التشطيبات  
والرسومات الهندسية والإشراف والتفويض ومقررًا ان قيمة هذه التكاليف  
تتضمنها ثمن تكلفة المبنى ومقررًا انه يعتمد مبلغ ١٠٥٠ جنيهًا الذي قدرته

لجنة التقدير للمرافق وتشطيطات المدخل رغم أن الثابت من قرار لجنة التقدير — المرفق صورته الرسمية بالأوراق — أنه حدد هذا المبلغ أجسالا للمرافق وتشطيطات المدخل دون بيان وتحديد قيمة لكل من هذين العنصرين من التكاليف ، فإن الحكم بذلك يكون قد أخطأ في تطبيق القانون . ( نقض ٣٥ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ٢٤٢ س ٤٥ ق ) .

**قيمة المباني . وجوب تقديرها على أساس التكلفة الفعلية مهما بلغت**  
أنه وإن كان قرار وزير الإسكان رقم ٧٠٧ لسنة ١٩٧٠ قد حدد تكاليف البناء بالنسبة للإسكان فوق المتوسط بما يتراوح بين ستة عشر جنيه وعشرين جنيها للمتر ، إلا أنه لما كانت الفقرة الأولى من المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد نصت على أن تقدر قيمة المباني وفقا لسعر السوق وقت البناء ، كما نصت الفقرة الثالثة من المادة الثالثة من اللائحة التنفيذية للقانون على أن يكون تحديد قيمة المباني على أساس التكاليف الفعلية وقت مملئة اللجنة للبناء ، فإن مؤدى ذلك أن تقدير قيمة المباني إنما يتعين أن يكون على أساس التكاليف الفعلية مهما بلغت بمسوية وفقا لسعر السوق وقت اتمام البناء ، حتى ولو تجاوزت هذه التكاليف القشات المحددة بقرار وزير الإسكان سالف البيان . ( نقض ١٥/١٢/١٩٨٢ طعن ١٣٢٢ س ٤٨ ) .

#### **تحديد قيمة الأرض :**

**قيمة الأرض في حساب القيمة الإيجارية . وجوب تقديرها بقيمتها السوقية وقت تمام انشاء البناء . علة ذلك .**  
٣٠٤ — مؤدى المادة العاشرة ، والفقرة الأولى من المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، أن المشرع جعل القاعدة الأساسية في تقدير قيمة الأرض بقيمتها السوقية وقت البناء ، دون اعتداد بالثمن الحقيقي الذي اشترت به الأرض ، اعتبارا بأنه طالما تقدر الاجرة بنسبة من قيمة الأرض مغروضة أن تمثل العائد العادل لاستثمار المالك لها فإنه يتحقق وقت البناء لا وقت تلك الأرض ، ويقصد بوقت البناء أن تقدر قيمة الأرض حسبما تساوى وقت تمام انشاء المباني حتى ولو استغرق اتمام وقتا طويلا منذ البدء فيه ، ولا عبرة بوقت المعالجة التي تجريها لجان تحديد الاجرة التي قد تتراخى

زُعم أن هذا الوقت ، ولما كان البين بن مدونلت الحكم المعلوم فيه أنه اعتمد النتيجة التي خلصت إليها الخبر في تقريره من تقدير ثمن الأرض المقام عليها البناء موضوع النزاع بمبلغ ثلاثين جنيها للمتر وقت إنشاء المباني وأن هذا التقدير لا مخالفة فيه ، وكان الطاعن لا يجادل في أن هذه القيمة موازية لوقت انبعاث إنشاء هذه المباني بالفعل ، فإنه لا محل لاتخاذ متوسط الأسعار في الفترة بين بدء الانشاء وحتى تباين لنواير ذلك القول مع الوقت المنضبط الذي حدده القانون بانتهاء إنشاء البناء . ( نقض ٢٩ - ٣ - ١٩٧٨ طعن ١٩١ من ٤٤ ق ) .

**تقدير القيمة الإيجارية . وجوب الاعتداد بقيمة الأرض وفقا لثمن المثل وقت البناء . لا عبء بثن شراء الأرض . تقدير قيمة المباني بسعر السوق وقت البناء .**

٣٠٥ - مفاد المادتين ١٠ ، ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل وقت البناء وأنه لا عبء بثلن الذي اشترطت به الأرض كما تقدر قيمة المباني وفقا لسعر السوق في ذلك الوقت ، وتقرر المخرج للموجر ٥٪ من قيمة المباني يضاف إليها ٢٪ متسايل بمحروقات الإصلاح والصيانة والإدارة وتشمل تكاليف الأسلاك والأسوار والتوصيلات الخاصة بالمرافق . ( نقض ٣ - ٥ - ١٩٧٨ طعن ٥١٧ من ٤٤ ق ) .

**العبء في تحديد قيمة الأرض عند تقدير الإجرة القانونية . ثمن المثل وقت البناء . الاستئناس بثن الشراء . لا خطأ .**

٣٠٦ - مفاد المادة ١١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن العبء في تقدير قيمة الأرض من بثن المثل وقت البناء على أساس تقيمتها السوقية ، دون اعتداد بالثن الحقيقي الذي يكون المالك قد دفعه ، وأن كان ليس ثمة ما يمنع من الاستئناس بثن الشراء باعتباره من الدلائل التي يقام لها وزن عند التعرف على ثمن المثل ، وكان ما خلص إليه التقرير لا ينطوي على خطأ في تطبيق القانون ذلك أنه لم ينقص من نفس أسعار المثل عند البناء ووجدانها لا تختلف عن القيمة الحقيقية الثابتة في عقد الشراء ، خاصة وأن تاريخ الشراء عناصر لتاريخ البناء . ( نقض ١٩ - ١ - ١٩٧٧ طعن ١٢٨ من ٤٣ ق ) .

**احتساب كابل قيمة الأرض وغيرها في تقدير اجرة الامكن شرطه .**

١١م ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

٣٠٧ — مفاد نص المادة ٢/١١ ٤٠٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن ايجار الامكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أن احتساب كابل قيمة الأرض وغيرها مقيد بشرطين : اولهما : البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها ، وثانيهما : استيفاء الارتفاع في حدود القيود المفروضة على المنطقة واحكام قوانين تنظيم المباني وغيرها من القوانين واللوائح . واذ كان الثابت من تقرير الخبير أن الدكلكين موضوع التداعى لا يشغلان من الأرض سوى مساحة لا شأن لها بدخول الادوار العليا والمتور والمرافق التي شغلت مساحة أخرى ، وكان لا سبيل الى انتفاع الدكلكين بشيء من هذه المساحة فان اعتداد الحكم في تقدير الاجرة بمساحة الأرض التي اقيم عليها اندكلكين وحدها يكون في محله . ( نقض ٢٥ — ٢ — ١٩٧٦ طعن ١٧٧ س ٤٢ ق ) .

### **اشتراكات القلين :**

**قيمة اشتراكات القلين عن عمال البناء المستحقة الى هيئة التأمينات الاجتماعية . وجوب احتسابها ضمن تكاليف المبنى عند تقدير الاجرة القانونية . لا يغير من ذلك أن تكون عملية البناء قد اسندت الى مقاول طالما تحملها المالك فصلا .**

٢٠٨ — مفاد المادتين ١٠ ، ١١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن ايجار الامكن بتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين انه يتمم التعرف على القيسة الفعلية لتكاليف الميساني كاحد العناصر التي يمكن بمقتضاها التوصل الى تقدير الاجرة ، ومؤدى المواد ٤ ، ١٠ ، ١٣ ، ١٥ ، ١٧ من قانون التأمينات الاجتماعية رقم ٦٣ لسنة ١٩٦٤ أن اية عملية بناء تقتضى استخدام عمال يقومون ويخصصون للإشراف ويتقاضون اجور يستلزم اداء اشتراكات مالنسبة لهم لهيئة التأمينات الاجتماعية ومن ثم فان المبالغ المدفوعة الى الهيئة المشار اليها مقابل الاشتراك لديها عن عملية البناء من المصروفات التي تدخل ضمن التكاليف الفعلية للبناء والتي يجب مراعاتها عند تقدير قيمة المبنى وتحدد اجرته متى كلن صاحب البناء هو الذى تحمل بها يستوى فى ذلك أن يكون مالك البناء هو الذى استخدم بنفسه عمالا فى انشائه متحلا التكاليف الحقيقية للبناء



بالإضافة الى قية اشتراكات التليفلت أو أن يكون المالك قد تحملها واتصا  
وفعلا مع اسناده العملية لتناول ، فنعد بهذه المثابة من التكاليف العملية التي  
تكبدها ملك البناء . ( نقض ٢٩ - ٣ - ١٩٧٨ طعن ٩١١ س ٤٤ ق ) .

#### الضرائب العقارية :

**التزام المستاجر بسداد الضرائب العقارية المستحقة على العين المؤجرة**  
هو في حكم التزام بالوفاء بالاجرة سداد المستاجر لها مع مصروفات الدعوى  
قبل اقفال باب المرافعة . توقيه الحكم بالاخلاء طالما لم يتم المؤجر لمحكمة  
الموضوع ما يفيد تكبده مصروفات او نفقات محددة أخرى .

٣٠٩ - المقرر ان التزام المستاجر بإداء الضرائب العقارية المستحقة  
على العين المؤجرة يأخذ حكم التزامه بالوفاء بالاجرة وكان الثابت من مدونات  
الحكم المطعون فيه أن الطاعنين قد قاما وقبل اقفال باب المرافعة أمام محكمة  
الاستئناف بالوفاء بقيمة الضرائب العقارية المستحقة حتى ذلك التاريخ فضلا  
من مصروفات الدعوى وكانت الاوراق قد خلت مع هذا ممسا يدل على أن  
المطعون عليها قد تمسكت أمام محكمة الموضوع بأن ما أوفى به الطاعنان قبل  
اقفال باب المرافعة لا يعتبر وفاء كاملا ميرنا لزمتهما من الضرائب المستحقة  
كما لم تقدم لتلك المحكمة أى بيان بشأن ما تكون قد تكبدته في الدعوى حتى  
ذلك التاريخ من مصروفات أخرى محددة او نفقات فعلية مما يلزم الطاعنان بإدائها  
عندئذ فضلا عن عدم تقديمها الدليل المثبت لذلك حتى ينسب للطاعنين التخلف  
عن الوفاء بها قبيل اقفال باب المرافعة في الاستئناف وكان يؤدي ذلك ان  
الطاعنين قد أوفيا للمطعون عليها بما أوجبه القانون في هذا الصدد وعلى  
النحو الذى يتمتع الحكم عليها بالاخلاء واذا خالف الحكم المطعون فيه هذا  
النظر وقضى باخلائها فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون . ( نقض ١٢ -  
٤ - ١٩٨٠ طعن ١٤١١ س ٤٩ ق ) .

**الامكان المؤجرة لغير السكنى . عدم اعفائها من الضرائب على**  
**المعارات المبنية اعتبارا من ١ - ٧ - ١٩٦٨ . ق ٤٦ لسنة ١٩٦٨ . آفوه .**  
**عدم جواز تخفيض اجرتها بمقدار الضريبة .**

٣١٠ - وان كان القانون رقم ١٦٦ لسنة ١٩٦٦ صدر بتفسير بعض  
الاعفاءات من الضريبة على المعارات المبنية عموما وخفف الاجرة بمقدار

هذه الاعفاءات لصالح المستأجرين اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٦٢ على التفصيل الوارد به ، إلا أن المشرع ما لبث أن تبين انتفاء حكمة هذا التفسير بالنسبة لمستأجري الامكن لغير السكنى ، اخذاً بآن هؤلاء يزاولون نشاطا يدر عليهم ربحا يتفق بوجه عام مع مستوى تكاليف المعيشة ، فأصدر القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء الامكن التي تؤجر لغير السكنى من احكامه بحيث لا يتمتع ملاك تلك الامكن بالاعفاءات من الضرائب المستحقة عليها ابتداء من اول يوليو ١٩٦٨ ، فأصبح واجبا عليهم تلبيتها لخزانة الدولة ، وبالتالي فلا الزام عليهم بتخفيض الاجرة لصالح المستأجرين لهذه الامكن بالذات . ( نفى ٧ - ٢ - ١٩٧٩ طعن ٣٧٤ من ٤٦ ق ) .

**الاجرة المستحقة على المستأجر . شمولها الضرائب والرسوم التي لم يرد عليها الاعفاء . تخلف المستأجر عن سداد رسم النظافة . اغتباره توكلا عن دفع الاجرة . خضوعه لذات احكام المتأجر في الاجرة .**

٢١١ - معنى الاجرة المستحقة وفق المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لا تقتصر على الاجرة المثبتة بالعقد أو تلك المحددة بمقتضى قرار لجنة التقدير أو بموجب حكم صدر في الطعن عليه ، وانما يقصد بها ايضا ما جبهه القانون في حكم الاجرة ، ومن ملحقاتها عملا بالقاعدة العامة المقررة بالمادة ١٩ من ذات القانون والتي تقضى بوجود أن يتم الوفاء بالاجرة المحددة وما في حكمها كاملة الى المؤجر في موعد معين ، ومؤدى نص المادة العاشرة من القانون المشار اليه أن الاجرة تشمل الضرائب والرسوم التي لم يرد عليها الاعفاء بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ومن بينها رسم النظافة ، ويترتب على عدم الوفاء بها النتائج المترتبة على عدم سداد الاجرة ، واذ اجازت المادة الثانية من القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٦٧ في شأن النظافة العامة للمجالس المحلية فرض رسم اجباري يؤديه شاغلو العقارات المبنية بما لا يجاوز ٢ ٪ من القيمة الاجارية ، فان حكم نكول الطاعن من سداد هذا الرسم هو ذات حكم عدم سداد الاجرة وتعامل نفس معاملتها من حيث ادراجها في التكليف بالوفاء . ( نفى ٢٨ - ٢ - ١٩٧٩ طعن ٩٩١ من ٤٨ ق ) .

**العقارات المملوكة للأفراد المؤجرة لمساعدة وزارة التربية والتعليم خضوعها للتزيرة على العقارات المبنية . وجوب تخفيض الاجرة بما يعادل الاعفاء اقريبى . القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ .**

٢١٢ - المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية أن المشرع أعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المسكن التي لا يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية منها على ثلاث جنيهات ، كما أعفى من أداء الضريبة الأصلية وحدها المسكن التي يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية - منها على ثلاث جنيهات ولا تتجاوز خمسة جنيهات ، بحيث يسع عبء التخفيض على عاتق الخزنة في صورة إعفاء الملاك من الضرائب مقابل تخفيض الأجرة بما يعادلها بتصد التخفيف عن كاهل المستأجرين ، ويؤدي المقتنين ٢ و ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية أن هذه الضريبة تسمى على اتحاء معينة بالجدول المرفق ، ولا يعنى من أدائها سوى الأحوال المبينة فيها بيان حصر ، وليس من بينها العقارات المملوكة للأفراد والمؤجرة لمعاهد تابعة لوزارة التربية والتعليم واذ كان البين من محضر أعمال الخبير أن المطعون عليهم قدموا ما يفيد خضوع المقار موضوع النزاع للضريبة العقارية ولم يكن لذلك حدى في النتيجة التي خلص إليها التقرير ، وكان ما خلص إليه يخالف الثابت بمحضر أعماله واذ أخذ الحكم بالتقرير دون أن يظن إلى هذا التناقض فانه فضلا عن خطئه في القانون يكون قاصر التسببب . ( نقض ٢٠ - ١٢ - ١٩٧٨ طعن ٩٦ من ٤٦ ق ) .

**الضرائب العقارية المعروضة بالقانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ . التزام المؤجر بدائته الضريبة العقارية التزام المستأجر به باعتبارها أحد عناصر الأجرة القانونية .**

٣٩٢ - مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن قيمة ما يخص العين المؤجرة من ضرائب عقارية أو إضافية هي أحد عناصر الأجرة القانونية تضاف إلى القيمة الإيجارية ، اذ كان ذلك وكانت الضرائب العقارية تشمل « قيمة مضافة » إلى القيمة الإيجارية فان الأجرة القانونية تشمل القيمة الإيجارية مضافا إليها مقدار الضرائب التي لا يشملها الإعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، وكان مفاد ما تقدم أنه وإن كان الأصل في الضريبة

المقاربة على العقارات المبنية وملحقاتها المفروضة بالقانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤  
أن يلتزم بها من يستفيد من إيراد المقار وهو المالك الذى يظل مسئولاً تبسّل  
الإدارة الضريبية عن أدائها فى حدود علاقته بها إلا أن المستأجر وحده هو  
الذى يتحمل بمالها بحكم القانون فى نطاق العلاقة التأجيرية التى تربطه بالمالك  
باعتبارها قية مضافة على القية الإيجارية عملاً بالقوانين أرقام ١٦٦ لسنة  
١٩٦١ ، ٤٦ لسنة ١٩٦٥ . (نقض ٦ - ٤ - ١٩٧٧ طمن ٥٨٣ س ٤٢ ق ١) .

**الزام المستأجر بإداء الضرائب المقاربة باعتبارها أحد عناصر الإجرة  
القانونية ، خضوعه للتقادم الخمسى . علة ذلك .**

٢١٤ - اذ كتلت الضرائب المقاربة التى لم يشملها الاعفاء المقرر  
بالقانون رقم ١٦٦ لسنة ١٩٦١ تضاف الى القية الإيجارية التى تندع فى  
مواعيد دورية فانها تأخذ حكمها باعتبارها إجرة لا ضريبة ، وكانت تتبع الإجرة  
فى خضوعها للتقادم الخمسى كافة الالتزامات الملحق بها والمعتبرة من عناصرها  
اذا كتلت هذه الالتزامات دورية وقابلة للتزايد ومتعاقبة مادام عقد الإيجار  
تقياً ، واذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وذهب الى أن المبالغ المطالب  
بها لا يسرى عليها التقادم الخمسى فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .  
(نقض ٦ - ٤ - ١٩٧٧ طمن ٥٨٣ س ٤٢ ق ١) .

**التضام بتحديد مقدار الضرائب المستحقة على شقة النزاع . استناد  
فى ذلك الى كشوف رسمية مثبت بها مقدار هذه الضرائب . لا خطأ .**

٢١٥ - اذا كان الثابت من محوالت الحكم الابتدائى الذى أحال اليه  
الحكم المطعون فيه أنه اعتد فى بيان الضرائب الإضافية المستحقة على  
الشقة المؤجرة محل النزاع على كشوف رسمية مقدمة من المظنون عليها -  
المؤجرة - مثبت بها مقدار هذه الضرائب ، وكان هذا الدليل الذى استنده  
الحكم منها كافياً لحمل فضائه بشأن تحديد مقدار الضرائب المستحقة ، فإن  
النمى عليه بالتقصير فى التسييب يكون غير وارد . (نقض ٩ - ٦ - ١٩٧٦  
طمن ٦١٠ س ٤٢ ق ١) .

**تقدير الإجرة طبقاً لأحكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ . الضرائب المقاربة  
والإضافية هى أحد عناصر الإجرة الناشئة عن عقد الإيجار . وجوب تفسير  
قيمة الدعوى - بتفويض الإجرة - بقيمة الإجرة شاملة هذا العنصر .**

٣١٦ - مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد  
ايجار الاماكن . ان قيمة ما يخص العين المؤجرة من ضرائب عقارية او اضافية  
هى احد عناصر الاجرة تضاف الى القيمة الاجبارية ، وتعتبر مع باقى العناصر  
ناشئة عن سبب قانونى واحد هو عقد الايجار . واذ كان الحكم المطعون فيه  
قد جرى فى قضائه على تقدير قيمة الدعوى - بشأن تخفيض الاجرة -  
بالاجرة المحددة فى العقد شاملة عنصر القيمة الضريبية المفروضة على المكان  
المؤجر ، ورتب على ذلك قضائه برفض الدعى بعدم اختصاص المحكمة  
الابتدائية ، فانه لا يكون قد خالف القانون . ( نقض ١٨ - ٣ - ١٩٧١ طعن  
٣٦٢ س ٣٦ ق ) .

رسم الشاغلين :

طلب المؤجر اضافة رسم الشاغلين ضمن الضرائب الاضافية التى يلتزم  
بها المستأجر . اغفال الحكم الفصل فيه . وجوب الرجوع الى نفس المحكمة  
لتنظر الطلب والفصل فيه . عدم صلاحيته سببا للطعن بالنقض .

٣١٧ - لئن كان حكم اول درجة قد اشار الى طلب المؤجر اضافة  
الرسم الاجبارى على الشاغلين الا انه لم يحتسبه ضمن الضرائب الاضافية  
وكان الطاعن - المؤجر - قد ادرجه ضمن طلباته فى الاستئناف الا ان الحكم  
المطعون فيه قد اغفله ولم يفصل فيه . لما كان ذلك وكان اغفال المحكمة الحكم  
فى طلب مقدم اليها ولم تعرض له فى اسبابها يترتب عليه بقاءه معلقا امامها  
وعلاج هذا الغفل ونفا لنص المادة ١٩٣ من قانون المرافعات يكون بالرجوع  
الى نفس المحكمة لتستدرك ما فاتها الفصل فيه ان كان له وجه ومن ثم فلا  
يصح سببا للطعن بطريق النقض ويكون النعى فى غير محله . ( نقض ٢٤ -  
٢ - ١٩٧٦ الطعن رقم ٥٨٨ و ٥٩٠ س ٤٠ ق ) .

ضريبة الدفاع والامن القومى :

التزام المستأجر بضريبتى الدفاع والامن القومى فى الاماكن الخاضعة  
لقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ عدم التزام محكمة الموضوع باضافتهما من تلقاء  
نفسها الى القيمة الاجبارية فى دعوى تحديد القيمة الاجبارية . علة ذلك .

٣١٨ - انه وان كان مفاد الفقرة الاخيرة من المادة الثانية من القانون  
رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٦٥ يفرض ضريبة اضافية للدفاع ، ان يقع عبء هذه

الضريبة على المستأجر أو الشاغل للسكنى بالنسبة للبنى المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ والخاضعة لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ولئن كان يؤدي المادة الثالثة من القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٨ بفرض ضريبة لأغراض الأمن القومي أن يسرى عليها حكم ضريبة الدفاع سالفة الذكر ، إلا أنه لما كان المروض على محكة الموضوع هو تحديد القيمة الإيجازية لشقة النزاع الخاضعة لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وكثت الفريبتان المشار اليهما لا تعداد أحد عناصر الاجرة التي تضاف الى القيمة الإيجازية وفقتا له وكثت القوانين الصادرة بفرض ضريبتى الدفاع والأمن القومي لم تدمج فى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . فان ذلك لا يستوجب من المحكة تطبيقها بن تلقاء نفسها عند تقدير الاجرة . ( نقض ٢٠ - ٤ - ١٩٧٧ طعن ٦٩٠ س ٤٢ ق ) .

**التزام المستأجر بضريبتى الدفاع والأمن القومي . القانون ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ ، ٢٣ لسنة ١٩٦٨ قوانين أمرة فيما يتعلق بفرض الضريبة . عدم اعتبارها كذلك بالنسبة للشخص المأزم بإدائها . جواز الاتفاق على مخالفتها . عدم جواز التمسك بأعمالها لأول مرة أمام محكة النقض .**

٣١٩ - اذ كانت مدونات الحكم المطعون فيه قد خلت بما يفيد تحضك الطاعة بأعمال أحكام القانونين رقمى ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ ، ٢٣ لسنة ١٩٦٨ فله لا يقبل منها التحدى بذلك لأول مرة أمام محكة النقض لاتطواء هذا الدفاع على سبب جديد ، ولا يوهن من ذلك أن القانون الذى يفرض ضريبة معينة يعتبر قانونا أمرا فيما يتعلق بفرضها ، لأنه لا يعتبر كذلك فيما يتعلق بتعيينه الشخص الذى يلزم بها فيجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على مخالفة هذا التعيين وهو المستفاد من حكم المادة ٥٦٧ من التنتين المدلى ، وذلك طالما لم يعارض مع نص القانون أو قاعدة تعين حد أقصى للاجرة القانونية . ( نقض ٢٠ - ٤ - ١٩٧٧ طعن ٦٩٠ س ٤٢ ق ) .

**ضريبة الدفاع المروضة على الإيجار السنوى للعقارات الخفية فرضها لأول مرة من ١ - ٧ - ١٩٥٦ عدم جواز خصمها من ماء الضريبة المطالة إلا إذا قام البليل على سدادها خلال تلك السنة .**

٣٢٠ - . يؤدي نص المادة الاولى من القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦

بنرض ضريبة الدفاع وقبل تحديده بالقانون رقم ٢٦٦ لسنة ١٩٦٠ ، ونص  
الفقرة الاولى من المادة ٢٥ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة  
على العقارات المبنية ، ونص الفقرة الثالثة من المادة السابعة من القانون  
رقم ٧٥ لسنة ١٩٦٩ الذى يعمل به اعتبارا من ايرادات سنة ١٩٦٩ ، ان  
ضريبة الدفاع المفروضة على الاجار السنوى للعقارات المبنية قد عرضت  
ولاول مرة من اول يوليو سنة ١٩٥٦ وانها فى خصوص هذه السنة تستحق  
بنصف مقدارها السنوى وتؤدى مقدما خلال الخمسة عشر يوما الاولى من  
شهر يوليو من السنة المنكورة ، ولا تخضع من وعاء الضريبة العامة الا اذا قلم  
الدليل على سدادها خلال تلك السنة . ( نقض ٢٧ - ٢ - ١٩٧٤ طعن ٤١  
س ٣٧ ق ) .

تحديد الاجرة وفقا للقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ :

م . بق ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ بتخفيض اجرة الامكن . سريانه على الامكن  
التي بدىء فى انشائها قبل ١٨ - ٩ - ١٩٥٢ . لا عبرة بتاريخ اتمام البناء .  
القابض لاول مرة بعد صدور هذا القانون . وجوب تحديد الاجرة بلجرة المال  
فى سبتمبر سنة ١٩٥٢ مع تخفيضها بنسبة ١٥ ٪ .

٢٢١ - يؤدى نص المادة ٥ مكررا (١) من قانون اجار الامكن رقم ١٢١  
لسنة ١٩٤٧ المضافة بالرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ والمادة ٥ مكررا  
( ٢ ) منه والمادة ٥ مكررا ( ٣ ) - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ان  
الامكن التي تسرى عليها هذه النصوص هى تلك التي كان البدء فى انشائها  
سابقا على ١٨ - ٩ - ١٩٥٢ . تاريخ العمل بها ، دون اعتداد بتمام انشائها  
واعدادها للانتفاع وسواء كان ذلك بعد هذا التاريخ او قبله ، بمعنى ان العبرة  
هنا بتاريخ البدء فى الانشاء لا بتاريخ تسليمه . ولما كان الواقع فى الدعوى  
باتفاق الاطراف المدعين ان الاعيان المؤجرة موضوع الدعوى قد بدىء فى  
انشائها قبل التاريخ المشار اليه ، فان اجرتها تخضع لقواعد التصديد  
النصوص عليها فى الرسوم بقانون آف الفكر ، باخذ اجرة المثل فى شهر  
سبتمبر سنة ١٩٥٢ اساسا مع تخفيضها بمعدل ١٥ ٪ ، طالما ثبت ان هذه  
الاعيان اجرت ولاول مرة فى تاريخ لاحق للميل باحكام الرسوم بقانون  
السالف . ( نقض ٢٤ - ١٢ - ١٩٧٥ طعن ٥٤٢ س ٢٠ ق ) .

الامكن التي بدىء فى انشائها قبل ١٨ - ٩ - ١٩٥٢ ولم تتم الا بعد

هذا التاريخ تخفيض اجرتها بنسبة ١٥ ٪ حتى آخر يونيو ١٩٥٨ في ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ . صيرورة التخفيض ٢٠ ٪ من ١ - ٧ - ١٩٥٨ . في ٥٥ لسنة ١٩٥٨ .  
عدم جواز الجمع بين كلا التخفيضين .

٣٢٢ - مؤدى ما تنص عليه المادة ٥ مكرراً ( ٤ ) من قانون الامكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بموجب القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ أن يشمل نطاق تطبيقها اعتباراً - من تاريخ العمل بهذا القانون في ١٢ يونية سنة ١٩٥٨ تلك الفئة من المباني التي بدىء في انشائها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولم تتم الا بعد هذا التاريخ ، ومن ثم فانها تدخل في مجال تطبيق احكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وكذلك القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ . واذ كانت المذكرة الايضاحية للقانون الاخير واضحة الدلالة على ان المقصود به تنظيم اجور الامكن التي يشملها المرسوم بقانون السابق عليه بسبب انشائها بعد تاريخ العمل به ، ولا تنفذ ارادة المشرع الجمع بين كلا التخفيضين المخرين بالقانونين ، فان هذه الامكنة تخضع لاحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ لتخفيض اجرتها بنسبة ١٥ ٪ حتى آخر يونيو سنة ١٩٥٨ ثم تصير نسبة التخفيض بمعدل ٢٠ ٪ ابتداء من اول يوليو سنة ١٩٥٨ ايضالاً للقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ . ( نقض ٢٤ - ١٢ - ١٩٧٥ طعن ٥٤٣ س ٤٠ ق ) .

تحديد الاجرة وفقاً للقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ :  
المباني التي بدىء في انشائها قبل ١٢ - ٦ - ١٩٥٨ . دخولها في نطاق تطبيق القانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ . لا يغير من ذلك اعدادها للسكنى قبل او بعد هذا التاريخ .

٣٢٣ - المقرر في قضاء هذه المحكمة ان المادة الخامسة مكرر ( ٤ ) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجار الامكن والمضافة بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ اذ نصت على انه « ... لا يسرى التخفيض المشار اليه فيما تقدم بالنسبة الى ما يأتى اولا : المباني التي يبدأ في انشائها بعد العمل باحكام هذا القانون ... » فقد حلت بمفهوم المخالفة على ان مقصود الشارع منها ان يدخل في نطاق تطبيقها المباني التي بدىء في انشائها قبل ١٢ - ٦ - ١٩٥٨ - تاريخ العمل به - سواء اعدت للسكنى قبل او بعد هذا التاريخ . ( نقض ٢٧ - ٢ - ١٩٧٩ طعن ٣٧٤ س ٤٦ ق ) .



الحكم بتخفيض الاجرة طبقا للقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ دون مراعاة لاتطابق الرسوم بقانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ في الفترة السابقة . تحجبه عن تمحيص دفاع المأجر بأن الاجرة التعاقدية مخفضة بمعدل ١٥ ٪ من اجرة المثل في سبتمبر ١٩٥٢ . قصور .

٣٢٤ - اذ كان الحكم المطعون فيه قد اخضع اجرة الامكن المؤجرة للقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ دون مراعاة لاتطابق الرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ في الفترة السابقة عليه ، وقد ترتب على هذا الخطأ ، أن حجب الحكم نفسه عما ساقه الطاعنان من دفاع قوامه انهما راعيا عند التمسك احكام الرسوم بقانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وأن الاجرة المثبتة في العقود مخفضة فعلا بمعدل ١٥ ٪ عن اجرة المثل في شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، وهو دفاع جوهرى قد يكون من شأن تمحيصه تغيير وجه الراى فى الدعوى ، فانه يتمين نقض الحكم . ( نقض ٢٤ - ١٢ - ١٩٧٥ طعن ٥٤٣ س ٤٠ ق ) .  
- وانظر المبدأ رقم ٣١٢٢ فيه تقدم .

تمسك الطاعن االم محكمة الاستئناف بان اجرة العقار تخضع للتخفيض المقرر بالقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ . اغفال الحكم هذا الدفاع الجوهرى .  
تقصير .

٣٢٥ - اذ كان يبين من الاطلاع على مذكرة الطاعن التى قدمها االم محكمة الاستئناف انه تمسك فى دفاعه بأن العقار موضوع النزاع تم بناؤه فى آخر ديسمبر سنة ١٩٥٦ فتخضع أجرته للتخفيض الذى يقرره القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، وكان الحكم المطعون فيه لم يرد على هذا الدفاع ، وهو دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الراى فى الدعوى ، فانه يكون معيباً بالتقصير فى هذا الخصوص بما يستوجب نقضه . ( نقض ٨ - ٢ - ١٩٧٠ طن ٢٠٥ س ٣٦ ق ) .

تحديد الاجرة وفقاً للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ :

الاعفاءات الضريبية المقررة لصالح المستاجر بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ و وهوب احتسابها على اساس الأيجار الشهري الاجمالى المدون بفاتر الحصر والتقدير . لا عبرة بالاجرة الفعلية الواردة بالعقد او التى جرى المستاجر على دفعها .

٣٢٦ - مفاد المادة الاولى من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير

بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية. وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات ، وفي المادة الأولى من القرار رقم ١ لسنة ١٩٦٢ الصادر من اللجنة العليا ، أن المشرع أعطى من أداء الضريبة الأصلية على العقارات المبنية المسكن التي يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على ثلاث جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات ، بحيث يقع عبء التخفيض على عاتق الخزنة في صورة إعفاء المالك من الضرائب مقابل تخفيض الأجرة بما يعادلها ، وذلك بقصد التخفيف عن كاهل المستأجرين ، وجعل المناخ بالإيجار الشهري الإجمالي المدون بفناتر الحصر والتقدير دون استبعاد شيء منها نظير ما يتحمله المالك من مصروفات لا يمكن استخراج متوسط الإيجار الشهري للحجرة الواحدة بقسمته على عدد الحجرات ، ودون اعتبار للأجرة الفعلية المشار إليها في العقد أو التي جرى المستأجر على دفعها للمؤجر متى كانت مخالفة للثابت في فناتر الحصر والتقدير ، ولما كان الثابت من الكشف الرسبي المستخرجة من سجلات البلدية بمحافظة القاهرة والسابق عرضها على محكمة الموضوع أن الوحدة السكنية موضوع النزاع عدد حجراتها سبع والقيمة الإيجارية الإجمالية المثبتة بها هي مبلغ ٣٥ جنيها و ٥٠٠ ملية ، وكان أنبين من الحكم المطعون فيه أنه اعتد بالأجرة الواردة في عقد الإيجار بمقد تخفيضها واحتسب على أساسها متوسط الحجرة في هذه الوحدة ، فأنه يكون قد خالف القانون . ( نقض ٢٣ - ٢ - ١٩٧٧ طعن ٥٣٧ من ٤٣ ق ) .

**الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية . ق ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ .**  
سريتها على المسكن وعلى المباني المشيدة لغرض ذلك من الأغراض . حساب الإعفاء أساسه . عدد الحجرات في كل وحدة مؤجرة وجوب الاعتماد بالوصف الوارد بفناتر الحصر والتقدير .

٣٢٧ - مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ والمادة الأولى من التفسير التشريعي الملزم الصادر بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٣ والمعدل بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٧ أن المشرع أعطى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المسكن التي لا يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات ، كما أعطى من أداء الضريبة الأصلية وحدها المسكن التي يزيد ، توسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية منها على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات

وإن ذلك الحكم يسرى على المباني المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكنى بحيث يقع عبء التخفيض على عاتق الخزانة العامة في صورة إعفاء الملك من الضرائب مقابل تخفيض الأجرة بما يوازئها بقصد التخفيف على كامل المستأجرين ، وجعل المناط في تطبيق هذا التخفيض بحصر عدد الحجرات التي تشتمل عليها كل وحدة مؤجرة وليس بعدد الوحدات بالذات ، على أن يعوّض في عدد الحجرات بالوصف الوارد في دفاتر الحصر ، إذ كان ذلك وكن الثابت من الكشف الرسمي المستخرج من سجلات مصلحة الأموال المقررة والمقدم ضمن مستندات الشركة الطاعنة أمام محكمة الاستئناف أن المين المؤجرة موضوع النزاع هي مبنى مكون من طابقين وفي كل طابق عدد من الحجرات ، وكان الحكم المطعون فيه اعتبر كل طابق وحدة مستقلة تزيد أجرة كل منها على خمسة جنيهات ولا تتمتع بالإعفاء الضريبي ولا يسرى على أجزائها التخفيض مع أنه كان واجبا عليه مراعاة عدد الحجرات في كل وحدة ويحتسبه على أساسها الضريبة والإعفاء منها ، فإنه يكون قد خالف القانون . ( نفى ) ٢ - ٣ - ١٩٧٧ طمن ٢٨٠ س ٤٣ ق ١ .

#### تعميد الأجرة وفقاً للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ :-

الأجرة المقررة وفق القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ . مواجهتها حالة الانتفاع الأصلي المادى المصرح به للمستأجر في العقد . تفويل المستأجر ميزة إضافية في العقد أو في اتفاق لاحق . جواز إضافة مقابلاتها في حدود الالتزامات القانونية .

٣٢٨ - من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النص في المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ الذي أبرمت عقود الإيجار على تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لاحتكاكه بنسبة معينة من قيمة الأرض والمباني وإنما يستهدف تحديد أجرة عادلة بالنسبة إلى الانتفاع المادى بحيث ، إذا خول المؤجر للمستأجر عبء على هذا الانتفاع ميزة إضافية كان محروماً منها سواء تراضيا على ذلك في عقد الإيجار ذاته أو في اتفاق لاحق ، فإن ذلك يعد بمثابة إضافة تحسينات أو خصومات ينتفع بها المستأجر بموجب الانتفاع الأصلي المادى الذي تقبله الأجرة المحددة قانوناً يسمح أن يبرر إضافة إلى الأجرة في حدود الزيادات المقررة بالنسبة للأماكن الخاضعة لقوانين الإيجارات الاستثنائية . ولما كان قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بشأن تحديد

إيجار الأبنان استثنى قواعد تضمنت معايير عينية بعيدا عن إرادة المتعاملين لتحديد الأجرة ، رأى فيها علاجا ناجحا يحقق العدالة في هذا التحديد بوضعه على أسس ثابتة بعيدة عن المبالغة أو التحليل ، ولم يتصد هذا القانون لمعالجة الالتزامات المتبادلة بين المؤجر والمستأجر والتي ظلت محكومة بالنصوص والاحكام الواردة في القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، مما يفاده أن المنطق في تقدير الأجرة حال الانتفاع العادي يتحدد بداهة بنطاق القيود المقررة على أوجه انتفاع المستأجر بالمكان المؤجر ، اعتبارا بأنه طالما أوجب المشرع تحديد الأجرة طبقا لمحددات معينة من قيمة الأرض والمباني فإنه قدر مراعاة حدود الانتفاع المرح به للمستأجر بمقتضى قانون إيجار الأبنان المصوب به وأخذاً من نية استئجار عادلا ومجزيا ومنطويا في ذات الوقت على الموازنة بين حقوق طرق العقد والالتزامهم في الحالة العادية المتواضع عليها بحكم القانون . (نقض ١٧ - ١ - ١٩٧٩ الطعن رقم ١١ ، ٢٢ لسنة ٤٦ ق) .

**الأجرة المقررة وفق القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ .** مواجهتها حالة الانتفاع الأولي العادي المرح به للمستأجر في العقد . تفويل المستأجر ميزة اضافية في العقد أو في اتفاق لاحق . جواز افساكة مقابلا لها في حدود الزيادات القانونية .

٢٢٩ - النص في المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ - الذي أبرم في ظلّه العقد موضوع الدعوى - على تحديد أجرة الأبنان الخاضعة لاحكامه بنسبة معينة من قيمة الأرض والمباني ، انما يستهدف - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أجرة عادلة في حالة الانتفاع العادي ، بحيث اذا خول المستأجر علاوة على هذا الانتفاع ميزة اضافية كل محروما منها سواء تراضيا على ذلك في عقد الإيجار ذاته أو في اتفاق لاحق ، فإن ذلك يعد بغائية اضافة تحسينات أو خدمات ينتفع بها المستأجر فوق الانتفاع الاصلى العادي الذي تقابله الأجرة المحددة قانونا . ويصح ان يبرر اضافة الى الأجرة في حدود الزيادات المقررة بالنسبة للأبنان الخاضعة لقوانين الإيجارات الاستثنائية . ولما كان قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بشأن تحديد إيجار الأبنان استثنى قواعد تضمنت معايير عينية بعيدا عن إرادة المتعاملين لتحديد الأجرة رأى فيها علاجا ناجحا يحقق العدالة في هذا التحديد بوضعه على أسس ثابتة بعيدة عن المبالغة أو التحليل ، ولم يتصد

هذا القانون لمعالجة الالتزامات المتبادلة بين المؤجر والمستأجر والتي ظلت محكومة بالنصوص والاحكام الواردة في القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ مما يفاده ان المبدأ في تقدير الاجرة حال الانتفاع المادى يتحدد بداهة بنطاق القيود المقررة على اوجه انتفاع المستأجر بالمكان المؤجر ، اعتبارا بأنه طالما اوجب المشرع تحديد الاجرة طبقا لمعدلات معينة من قيمة الارض والمبنى ، فإنه قدر مراعاة حدود الانتفاع المرح به للمستأجر بمقتضى قانون ايجار الاملاك المعمول به ، ولخذا بأن فيه استثمارا عادلا ومجزيا ومنطويا في ذاته الوقت على الموازنة بين حقوق طرفي العقد والتزاماتهم في الحالة الصائبة المتواضع عليها بحكم القانون . ( نقض ١٧ - ١ - ١٩٧٩ الطعنان ١٢ و ٢٢ س ٤٦ ق ) .

**القيمة الاجارية المحددة بواسطة لجان التقدير طبقا للاسس الواردة بالقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ .** شمولها بصرفات الاصلاحات والصيانة .  
**لاحق للمؤجر في تقاضى مقابلا اضافيا لهذه الخدمات .**

٣٣ - فناد المادة الاولى من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الاملاك والفترة الاولى من القرار التفسيري التشريعى الملزم رقم ١ لسنة ١٩٦٤ ، ان القيمة الاجارية للاملاك الخاضعة لهذا القانون والمحددة بواسطة لجان التقدير لا تقابل فقط صافي فائدة استثمار العقار ارضا وبناء ومقابل استهلاك رأس المال وانما تشمل كذلك بصرفات الاصلاحات والصيانة والادارة ، بمعنى أنه لا يحق للمؤجر بعد تقدير القيمة الاجارية وفق احكامه أن يتقاضى من المستأجر مقابلا لهذه الخدمات الإضافية ، اذ يفترض أنه تقاضى مقابلا ضمن الاجرة المحددة بواسطة لجان التقدير . ( نقض ٨ - ٦ - ١٩٧٧ طعن ٧١٥ س ٤٣ ق ) .

**القرار التفسيري رقم ٨ لسنة ١٩٦٥ .** دواجهته حالة عدم وجود اجرة اتفاقية بين المؤجر والمستأجر وتركها لتقدير لجنة تقدير الاجارات الى اغفالها القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ . بقاء هذه الحالة خاضعة لاحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ . مؤداه اعتبار القرار المذكور صادرا في حدود التفويض التشريعى الوارد بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ .

٣٣١ -النص في المادة السادسة مكرر ( ب ) من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المضافة بالقانون ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ على تشكيل لجنة عليا فوضها المشرع في اصدار تفسيرات ملزمة لاحكامه جعل لها قوة القانون ونص على نشرها في الجريدة الرسمية اسوة به ، مفاده وجوب أن تقتصر هذه التفسيرات التي تصدرها اللجنة على نطاق هذا القانون وحده ولا تتمدد الى سواء ، اذ كان ذلك وكانت المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ واجهت نوعين من الحالات السابقة على صدور هـ الحالات التي سببت فيها اجرة تعاقبية ولم يصدر بشأنها من اللجان تقدير للاجرة حتى صدور ذلك القانون ، وكذلك الحالات التي سببت فيها اجرة تعاقبية وتدرت اللجان اجرتها تقديرا نهائيا ، وبينت الحكم الذي يطبق في شأن كل منهما ، ولم تتناول حالة الامكان التي اوجرت واخطرت عنها اللجان او شغلت قبل صدور هـ ولم تكن لها اجرة تعاقبية تصلح اساسا للتقدير الحكيم ، ومن بينها الامكان المؤجرة بعقود اتفق فيها على تحديد اجرتها طبقا لما تقره لجنة التقدير ، اعتبارا بأنه لا يعد تمينا لاجرة تعاقبية حرة وكان القرار التفسيري رقم ٨ لسنة ١٩٦٥ انما ينصب على هذه الحالة الاخيرة التي بقيت خاضعة لاحكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ دون القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، فان القرار المشار اليه يكون قد صدر في حدود التفويض التشريعي المخول للجنة العليا دون أن يجاوزه الى احكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ . (نقض ١٧ - ١١ - ١٩٧٦ طعن ١٠٣ س ٤٠ ق ٤ )

**مجال تطبيق القرار التفسيري رقم ٨ لسنة ١٩٦٥ . عدم وجود اجرة اتفاقية بين المؤجر والمستأجر عن المين المؤجرة وقت صدور القانون ٧ لسنة ١٩٦٥ . اتفاق الطرفين على تحديد اجرة وجوب اعمال القانون ٧ لسنة ١٩٦٥ .**

٣٣٢ - النص في المادة الاولى من القرار التفسيري رقم ٨ لسنة ١٩٦٥ على انه « اذا اتفق المالك والمستأجر على تحديد اجرة الوحدة المؤجرة طبقا لما تقرره لجنة التقدير فلا تكون هناك اجرة اتفاقية بمصاد عليها وتستدر لجان التقدير في تقدير الاجرة طبقا لاهكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار اليه ، واذا كان قد حددت اجرته لجنة التقديرات ولم يصبح قرارها نهائيا فتستمر مجالس المراجعة في نظر الطعون . . . . . وذلك كله مع

مراعاة أحكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ المشار اليه « بطل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن هذا القرار إنما يواجه الحالة التي لم يتفق فيها المالك والمستأجر أصلاً على تحديد أجره العين بل تركا أمر تحديدها إلى لجنة التقدير ، إذ لا يكون هناك أجره متفق عليها وقت صدور القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ حتى يمكن تخفيضها بنسبة ٣٥ ٪ بالتطبيق لما تنص به المادة الثانية منه ، وفي هذه الحالة تستمر اللجنة في تقدير الأجرة طبقاً لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، فإذا كانت اللجنة قد حددت الأجرة ولم يصبح قرارها نهائياً بسبب التظلم منه فتستمر مجالس المراجعة في نظرس الطعن ، بمعنى أنه لا مجال للأخذ بالقرار التفسيري سالف الإشارة إلا إذا لم تكن هناك أجره اتفاقية متعاقد عليها بين المؤجر والمستأجر فلذا انفسح وجودها كن من أعمال أحكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ . (نقض ١٧ - ١) - ١٩٧٦ طعن ١٠٣ س ٤٠ ق ) .

**تقدير الأجرة طبقاً لأحكام ق ٤٦ لسنة ١٩٦٢ . وجوب الضافة ما يخص العين المؤجرة من ضرائب عقارية أو اضافية إلى قيمتها الإيجارية . اعتبارها أحد عناصرها .**

٣٣٣ - مفاد المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن ما يخص العين المؤجرة من ضرائب عقارية أو اضافية هي أحد عناصر الأجرة تضاف إلى القيمة الإيجارية . (نقض ٢٤ - ٣ - ١٩٧٦ طعن رقم ٥٨٨ و ٥٩٠ س ٤٠ ق ) .

**القرار ٨ لسنة ١٩٦٥ الصادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القرار بقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ القصد منه تحديد الأجرة التصاتية للمالك التي أجرت دون تسمية تلك الأجرة في عقودها . انتهاء الحكم بسبب ساقطة إلى أن الأجرة الحقيقية هي المسماة في العقد . اغفاله الرد على دفاع مستند إلى أحكام قرار التفسير المشار اليه . لا تصور .**

٣٣٤ - نص القرار رقم ٨ لسنة ١٩٦٥ الصادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القرار بقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على أنه إذا دفع المستأجر بمسئمة مستمرة مبلغاً شهرياً ولو تحت الحساب ، فإنه يعتبر بمثابة القيمة الإيجارية التصاتية وقت إبرام العقد ، وذلك كله مع مراعاة أحكام القانون رقم ٧ لسنة

١٩٦٥ واذ قصد بذلك تحديد الاجرة التعاقدية للامكان التي اجرت دون نسبة تلك الاجرة في عقودها فانه لا يؤثر على سلامة الحكم المطعون فيه اغفاله الرد على دفاع الطاعن المستند الى احكام ذلك القرار ، مادام قد انتهى للاسباب الساتفة التي ذكرها الى ان الاجرة الحقيقية هي الاجرة المسماة بالمعقد : ومن ثم يكون النعى عليه بالخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب على غير أسس . ( نقض ١٨ - ٤ - ١٩٧٤ طعن ١٦٠ س ٢٩ ق ) .

**اختصاص اللجان المشكلة طبقا لاحكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد اجور الاماكن الخاضعة له .** عدم اختصاصها بتقدير الاجور المتعاقد عليها للامكان التي اشارت اليها م ١/٢ ق ٧ لسنة ١٩٦٥ . شرطه . اختصاص المحاكم صاحبة الولاية العامة بتقدير هذه الاجور .

٣٣٥ - انه وان كان القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ قد ناط باللجان المشكلة طبقا لاحكامه تحديد اجور الاماكن الخاضعة لهذا القانون ، الا ان المشرع اصدر بعد ذلك القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بشأن تخفيض ايجار الاماكن ونص في الفقرة الاولى من المادة الثانية منه على ان تخفض بنسبة ٢٥٪ الاجور المتعاقد عليها للامكان الخاضعة لاحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والتي لم يكن قد تم تقدير قيمتها الاجارية طبقا لاحكام هذا القانون تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه .

كما اصدرت اللجنة العليا لتفسير احكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار اليه تفسيرا تشريعيا رقم ٩ لسنة ١٩٦٥ نص في المادة الثانية منه على انه « لا تختص اللجان المشكلة طبقا للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتقدير اجرة الاماكن المتعاقدين عليها قبل ٢٢ - ٢ - ١٩٦٥ اذا كان قد تم اخطار اللجان عنها او شغلت فعلا قبل هذا التاريخ » ومفاد نص المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ وما نص عليه في قرار التفسير التشريعي المذكور انه لا اختصاص للجان بتقدير الاجور المتعاقدين عليها للامكان التي اشارت اليها المادة ١/٢ من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ متى كان المؤجر قد اخطر عنها تلك اللجان في تاريخ سابق على ٢٢ - ٢ - ١٩٦٥ او ثبت ان الاماكن المؤجرة بهذه التوقيت قد شغلت بوجوبها قبل التاريخ المذكور ، وانما يكون الاختصاص للمحاكم صاحبة الولاية العامة بالتوصل في جميع المنازعات الا ما استثنى بنص خاص . ( ٢٦ - ٣ - ١٩٧٤ طعن ٤٨٣ س ٢٨ ق ) .



القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ . نطاقه . الإماكن التي تم انشائها منذ  
٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ . والإماكن التي تم انشائها قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١  
ولكنها بقيت خالية لم تؤجر أو تشغل حتى هذا التاريخ .

٢٢٦ - مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أن  
مجال سرياته هو ( أولا ) الإماكن التي تم انشائها منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١  
تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ . ( وثانيا ) الإماكن التي تم  
انشائها قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ولكنها بقيت خالية ولم تؤجر أو لم تشغل  
لأول مرة حتى هذا التاريخ . وإذا كان الثابت في الدعوى أنه لا خلاف بين  
الطرفين حول عدم تأجير الأعيان المتنازع عليها وعدم شغلها قبل أن يستأجرها  
المطعون ضدهم ويشغلونها فعلا ابتداء من ١ - ٩ - ١٩٦٢ بالنسبة للمطعون  
ضده الأول و ١ - ٣ - ١٩٦٢ بالنسبة للمطعون ضدهما الثاني والثالث ،  
وانما انحر الخلاف بينهما على حقيقة الإجرة المتفق عليها والتي تتخذ أساسا  
للخفيض الذي قضى به القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، وكان مقتضى ما تقدم  
أن الأعيان لم تؤجر ولم تشغل قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، فإن القانون  
رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ يكون وحده الذي يحكم العلاقة بين الطرفين ويرسم  
حدودها . ( نقض ١٧ - ٢ - ١٩٧٣ طعن ١٠ س ٢٨ ق ) .

احكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ احكام آمرة . وجوب تحديد الإجرة  
وفقا لها متى كان الجبني خاضعا لاحكام هذا القانون .

٢٢٧ - لا عبرة لقرار المؤجر في عقود الإيجار بخضوع المساكن المؤجرة  
للقانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ ، ذلك لأنه متى توافرت في الجبني شروط سريان  
القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ تعين اخضاع أجرته لاحكامه ، لأن احكام هذا  
القانون لاحكام آمرة لا يجوز الانتساق على مخالفتها . ( نقض ١٧٩ - ٢ -  
١٩٧٣ طعن ١٠ س ٢٧٨ ق ) .

تحديد الإجرة وفقا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ :

تحديد الإجرة طبقا للمادة ٢ من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ . تحديد  
حكمي . قيامه مقام تغيير لجان تقدير الإيجارات . سرياته بأثر رجعي من وقت  
النفاذ .

٢٢٨ - المقرر في قضاء محكمة النقض أن مفاد نص المادة الثانية من  
القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، أن حالات المباني الخاضعة لاحكام القانون رقم

٤٦ لسنة ١٩٦٢ والتي كانت لاتزال معروضة عند صدور القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ سواء امام لجان التقدير او مجلس المراجعة ولم يكن قد صدر في شأنها تقدير نهائي غير قابل للطعن وتكون فيها اجرة متعاقد عليها بارادة الطرفين الحرة قبل صدور قرار اللجنة فانه يتم تحديد الاجرة القانونية لها على اساس الاجرة المتعاقد عليها مع تخفيضها بالنسبة المقررة فيه ، على ان يقوم هذا التحديد الحكي للاجرة مقام تقدير اللجنة ويكون له اثر رجعي من وقت التعاقد . (نقض ٣٠ - ١٢ - ١٩٨١ طعن ١٠٤٧ س ٤٥ ق) .

**طلب تحديد اجرة الشقة طبقا لقرار لجنة تقدير الاجارات .** **النظام من القرار وعدم الفصل فيه .** **صيورته .** **غير نهائي .** **القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ .** **اثره .** **الاجرة القانونية للمين هي الاجرة المتعاقد عليها بعد التخفيض وليست المحددة بقرار اللجنة .**

٢٣٩ - اذ كان كل من المظنون ضدهم يطلب في دعواه تحديد اجرة انشقة التي يستأجرها بها قدرها به قرار لجنة تقدير الاجارات ، وقد نظم سلف الطامن الملك السابق - من هذا القرار وقد استوفى تطلبه اوضاعه القانونية فبات قرار لجنة التقدير غير نهائي ولم يتم دليل من الاوراق على ان هذا النظام قد فصل فيه بصورة تجعل قرار اللجنة نهائيا وقت العمل بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فان الاجرة القانونية لاعيان النزاع تكون هي الاجرة المتعاقد عليها في عقد الاجارات القائمة عند العمل به بعد تخفيضها بنسبة ٣٥٪ من قيمتها تطبيقا لهذا القانون وليست الواردة بقرار لجنة تقدير الاجارات . (نقض ٣٠ - ١٢ - ١٩٨١ طعن ١٠٤٧ س ٤٥ ق) .

**الاجرة التي تتخذ اساسا للتخفيض بنسبة ٣٥٪ م ٢ ق ٧ لسنة ١٩٦٥ .** **هي الاجرة التي اتفق عليها المتعاقدان بارادتهما الحرة .** **الابنية المأجرة لوزارة التربية والتعليم والمحددة اجرتها طبقا للقرار الجمهوري ١٠٤ لسنة ١٩٥٦ المعدل بالقرار الجمهوري ١٥ لسنة ١٩٥٨ لا تخضع للتخفيض المذكور .**

٢٤٠ - اذ كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة ان المقصود بالاجرة المتعاقد عليها التي عناها الشارع في القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ وانخذها اساسا للتخفيض بنسبة ٣٥٪ طبقا للمادة الثنية هي الاجرة التي اتفق عليها الطرفان دون قيد على ارادتهما ، اذ هي التي ائتمن فيها الشارع المغالة في

التقدير ، متى انتهت هذه الشيعة تكون بنأى من هذا التخفيض ، وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأنه فلم بالافتراض لبناء المرفية مثار النزاع تنفيذا للارضاء والشروط التي حددها القرار الجمهورى رقم ١٠٤ لسنة ١٩٥٦ المعدل بالقرار الجمهورى رقم ٩٥ لسنة ١٩٥٨ واستلمتها وزارة التربية والتعليم ثم قدر الطرفان أجرتهما بنسبة ٥٪ من قيمة الأرض و ٦٪ من قيمة المباني تنفيذا لهذين القرارين الجمهوريين فانه يبين من ذلك ان الشارع هو الذى حدد الاجرة جبرا على ارادة المالكين فلا تخفص لطلق ارادتهما الحرة ، وبالتالي لا يصح ان تتخذ اساسا للتخفيض الذى قضى به القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى مادته الثانية ، اذ هى اجرة تقيد المتأقندان فى تعديدها بالنسبة التى حددها القرار الجمهورى رقم ١٠٤ لسنة ١٩٥٦ المعدل بالقرار الجمهورى رقم ٩٥ لسنة ١٩٥٨ دون ان تخفص لظروف العرض والطلب بما لا يمكن معه اعمال التخفيض عليها بمعدل خمسة وثلاثين فى المائة ، واذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واجرى التخفيض اكف الذكر على الاجرة المحددة فى عقد الايجار ، ورتب على ذلك قضاءه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون بما يستوجب نقضه . ( نقض ٢٩ - ١١ - ١٩٨٠ طعن ٢٢٣ س ٤٥ ق ) .

**القيمة ايجارية المخفضة طبقا للقانون ٧ لسنة ١٩٦٥ . شمول الاجرة الاعاقية كل ما لزم المستاجر بادائه بما فيه مقابل الخدمات الاضافية . خضوع مجوعها للتخفيض الوارد بالقانون المذكور .**

٣٤١ - مفاد ما نص عليه المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، وما انضمت عنه المذكرة الايضاحية - بشأن الدافع لاصداره - ان القيمة ايجارية المخفضة طبقا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ لا تخرج فى عنصرها ونحوها عن مداول القيمة ايجارية المحددة وفق القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، وأن المشرع استعانى عن التقدير الواضى للاجرة التى نص عليه القانون الاخير بتقدير حكى لها عن طريق اجراء خفص فى عقود الايجار بالنسبة التى حددها اعتبارا بانها النسبة التى يضيفها المؤجرون عادة على القيمة ايجارية الحقيقية بما يؤدى الى التسوية بين التقدير الحكى والتقدير الواضى ، يؤيد هذا النظر ان الفقرة الاخرة من المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ اوجبت ان تعدل القيمة ايجارية للماكن التى تم تقديرها نهائيا على اساس الاجرة المخفضة طبقا لحكم الفقرة الاولى منها او طبقا للتقدير الذى تم وفقا لاحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ لهما اقل ، والمفاضلة بين

تيتين لا تنأتى الا على أساس مدلول موحد لكل منهما ، لما كان ذلك وكان هذا القانون الاخير اورد أساسا موضوعية لتقدير القيمة الاجبارية شاملة بصروفات الادارة التى ضرب التفسير التشريعى امثلة لها ، اورد بتخصوصه الآمرة ان تحل ارادته محل ارادة المتعاقدين الحرة ، فلا يستتاع ان يكون قصد عدم انصراف التقدير الحكى الى مقابلها وترك ابر الانساق عليها الى ارادة المتعاقدين لما كان ما تقدم وكان يستتبع ان تدخل فى الاجرة المتعاقد عليها التى تتخذ أساسا فى تطبيق القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ كل ما التزم المستأجر فى عقد الإيجار بدائه للوَجَر فى مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة ، ويندرج فى ذلك الاجرة وما يلحق بها من مقابل الخُصبات ، فتضاف هذه الملحقات بعد تقويمها الى الاجرة الاصلية المسماة فى العقد لتكون من مجموعها الاجرة المتعاقد عليها والتي تتخذ أساسا للتقدير الحكى ، واذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وأجرى التخفيض على الاجرة المتعاقد عليها شاملة ما اتفق عليه الطرفين بالنسبة لمصروفات الادارة ، فان النعمى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير أساس . ( نقض ٨ - ٦ - ١٩٧٧ طعن ٧١٥ ض ٤٣ ق ) .

**تخفيض القيمة المتعاقد عليها طبقا للقانون ٧ لسنة ١٩٦٥ . وجوب احتساب ربط العوائد والامفادات منها على أساس الاجرة بعد التخفيض .**  
**مؤدى ذلك . سقوط الربط السابق بآثر رجعى .**

٣٤٢ - اذ كان الحكم المطعون فيه قضى بتخفيض الاجرة المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ بالتطبيق للمادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، وكانت هذه الاجرة المخفضة تعد بديلة عن القيمة الاجبارية المحددة بمعرفة لجان التقدير وفق القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ويعمل بها بآثر رجعى من وقت التعاقد ، وكانت الاماكن الخاضعة لهذا التقدير لا يتم ربط الضريبة عليها ؛ لا على أساس تقدير أجرتها تقديرا نهائيا ، بما يتعين معه سقوط الربط السابق وما تم من وفاء على أساسه اعتبرا بأنه ربط قائم على أساس قيمة ايجارية سقطت بآثر رجعى واجراء ربط جديد على أساس القيمة الاجبارية التى احلها القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى مادته الثانية محلها بآثر رجعى ، فانه لا مجال فى هذا النطاق للتذرع باحكام القرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦١ لاهكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه بسبب النعمى . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر واعتبر ان القيمة الاجبارية المتعاقد

عليها هي مبلغ ٢٧ جنبها وأجرى تخفيضها بنسبة ٣٥٪ وفق القانون ٧ لسنة ١٩٦٥ ثم أجرى عليها أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ لتصبح مبلغ ١٥ جنبها و ٦١٠ مليا منذ بدء التعاقد نأى النعى عليه بالخطأ في تطبيق القانون يكون على غير أساس . (نقض ٩ - ٢ - ١٩٧٧ طعن ١٢٣ س ٤٢ ق) .  
**الاجرة الاتفاقية الخاضعة للتخفيض الوارد بالقانون ٧ لسنة ١٩٦٥ .**  
اختلافها من عقد لآخر . عدم جواز التقصى بمسائل الاماكن او الاختلال بالمساواة بين المستأجرين .

٣٤٣ - اذ كان القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ قد اتخذ من الاجرة التعاقدية وفقا لارادة المتعاقدين اساسا يجسرى عليه التخفيض ، وكانت هذه الاجرة الاتفاقية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تختلف بهذه المثابة من عقد لآخر دون نظر الى ما قد يكون بين وحدات المقار الواحد من تماثل او اختلاف في الميزات التي تتمتع بها كل وحدة ، فانه لا وجه لما يثيره الطاعن من ان تطبيق ذلك القانون على الشقة موضوع النزاع من شأنه ان يخل بالمساواة بين المستأجرين في ذات المقار تولا منه انها تتوق الطابقتين الآخرين موقعا وصتما . (نقض ٩ - ٢ - ١٩٧٧ طعن ١٢٣ س ٤٢ ق) .

**الاجرة المخفضة طبقا للمادة الثانية من القانون ٧ لسنة ١٩٦٥ . تقدير حكى .** القصد منه انتهاء الحالات الخطورة امام لجان التقدير .

٣٤٤ - المستند من نص المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بجراء تخفيض بنسبة ٣٥٪ من الاجرة المحددة في عقود الايجار الخاضعة للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ان الاجرة المخفضة بمقتضاء تعمد تبيل التقدير الحكى بخلا عن تقدير القيسة الاجبارية ، بما يستتبع انتهاء الحالات التي كانت منظورة امام لجان التقدير تحقيقا للقرضى المستهدف من التخفيض باعتبار ان هذه النسبة وعلى ما اصبحت عنه المذكرة الايضاحية هي التي دلت الاحصاءات من عمل اللجان انها النسبة التي يضيفها المؤجرون عادة الى القيسة الحقيقية . (نقض ٢٠ - ٤ - ١٩٧٧ طعن ٦٩١ س ٤٢ ق) .

**الاجرة التي عنانها المشرع في القانون ٧ لسنة ١٩٦٥ .** واتخذها اساسا للتخفيض بنسبة ٣٥٪ هي التي اتفق عليها الطرفان دون قيد على ارادتهما قبل صدور قرار بتكبير الاجارلت علة ذلك .

٣٤٥ - المقرر في - قضاء هذه المحكمة - ان المقصود بالاجرة المتعلقة عليها التي عناها المشرع في القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ واتخذها اساسا للتخفيض بنسبة ٣٥٪ هي الاجرة التي اتفق عليها الطرفان دون قيد على ارادتهما قبل صدور قرار لجنة تقدير الاجارات ، اذ هي التي افترض فيها المشرع المخالفة في التقدير بمعنى انتفت عنها هذه الشبهة تكون ينشأ عن هذا التخفيض . ( نقض ٢٠ - ٤ - ١٩٧٧ طعن ٦٩١ س ٤٣ ق ) .

**مراعاة الموجد للاجرة التي قدرتها لجنة تقدير الاجارات لشقة مماثلة في ذات العقار عند التعاقد على عين النزاع . مؤداة . اعتبار هذه الاجرة غير خاضعة لطلاق ارادة المتعاقدين الحكم بتخفيضها بنسبة ٣٥٪ عملا بالقانون ٧ لسنة ١٩٦٥ . خطأ .**

٣٤٦ - اذ كان الطاعن قد تسك امام محكمة الموضوع بأنه روعى عند التعاقد في تحديد الاجرة المتفق عليها مبلغ ٨ ج ٧٠٠ ملزم الاجرة التي سبق ان قدرتها لجنة تقدير الاجارات تقديرا نهائيا للشقة التي تقع اسفل شقة النزاع والمائلة لها ، اعتبارا بأن وجود تقدير سابق للجنة لاجرة وحدة مماثلة يعنى ان الوحدات المائلة الاخرى ستقدر بنفس الاجرة طبقا للجاري عليه العرف وان قرار اللجنة الذي صدر في تقدير اجرة الشقة محل النزاع فيما بعد استند صراحة في مودعاته يسبق تقدير اجرة شقة المثل بذات القدر ، فان اجرة عين النزاع التي عينت في عقد الايجار قبل تقدير اللجنة لها والتي روعى فيها مطلبتها للقيمة الاجارية التي قدرتها اللجنة لوحدة اخرى مماثلة لها في المبنى ذاته لا تعتبر اجرة تخضع لطلاق ارادة المتعاقدين الحرة ولا يصح ان تتخذ اساسا للتخفيض الذي قضى به القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بل هي اجرة تقدير المتعاقدين في تعديدها بالاسس والعناصر التي ترضها القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ دون ان تخضع لظروف العرض والطلب بما لا يمكن معه اميال بتخفيض عليها بمعدل الخمسة والثلاثين في المائة ، واذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واجرى التخفيض آتف الذكر على الاجرة السالفة لمجرد انها محددة في مقد الايجار ورتب على ذلك قضاؤه ، فانه يكون قد اخطا في تطبيق القانون . ( نقض ٢٠ - ٤ - ١٩٧٧ طعن ٦٩١ س ٤٣ ق ) .

**تخفيض الاجرة المتعاقد عليها بواقع ٣٥٪ طبقا للقانون ٧ لسنة**

١٩٦٥ . عدم امتدادها للضرائب العقارية التي لا يشملها الإعفاء الوارد  
بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ . التزام المستاجر بها .

٣٤٧ - يؤدى ما نصص عليه الفقرتان الأولى والثانية من المادة الثانية  
من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ أن المشرع لم يشأ طبقا لمصريح اللفظ أن يخرج  
من محلول القيمة الاجبارية كما حددها القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وأنه  
عرض لمجرد تخفيضها وحدها ، غاية الامر أنه حددها جزائيا بنسبة معينة من  
الاجرة المتعاقد عليها ، وأحل هذا التحديد الحكيم محل تقدير اللجان واعتبره  
قاصرا على النسبة المحددة من عنصرى قيمة الارض وتكاليف المباني دون أن  
يمتد الى الضرائب التي لا تخصم لحساب المستاجر وإنما يلتزم بها أولا يلتزم  
وفقا للاعفاءات المقررة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، لما كان ذلك وكان الحكم  
المطعون فيه قد التزم هذا النظر واعتبر اجرة شقق النزاع بعد تخفيضها  
بنسبة ٢٥٪ من الاجرة المتعاقد عليها لا تشمل الضرائب العقارية بنوعيهما  
ورتب على ذلك التزام الطامن - المستاجر - بهما ونخص الى تأييد لبر  
الاداء ، فانه يكون قد التزم صحيح القانون . ( نقض ٦ - ٤ - ١٩٧٧ طعن  
٥٨٣ س ٤٣ ق ١ ) .

تحديد الاجرة طبقا للمادة ٢ من القانون ٧ لسنة ١٩٦٥ . تحديد حكيم .  
قيامه مقام تقدير الاجارات . سريانه بقر رجعى من وقت التعاقد .

٣٤٨ - مفاد نص المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن  
تخفيض اجار الامكن أن حالات المباني الخاضعة لاحكام القانون رقم ٤٦ لسنة  
١٩٦٢ والتي لاتزال معروضة عند صدور القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ سواء  
أمام لجان التقدير أو مجالس المراجعة ولم يكن قد صدر فى شأنها تسخير  
نهائى غير قابل للطعن وتكون فيها اجرة متعاقد عليها بإرادة الطرفين الحرة  
قبل صدور قرار اللجنة ، فانه يتم تحديد الاجرة القانونية لها على اساس  
الاجرة المتعاقد عليها مع تخفيضها بالنسبة المقررة فيه ، على أن يقوم هذا  
التحديد الحكيم مقام تقدير اللجان ويكون له اثر رجعى من وقت التعاقد .  
( نقض ٢٤ - ٣ - ١٩٧٦ الطعن رقم ٥٨٨ ، ٥٩٠ س ٤٠ ق ) .

الاجرة التي تتخذ اساسا لتخفيض بنسبة ٢٥٪ ق ٧ لسنة ١٩٦٥ .  
هى الاجرة الاساسية المتعاقد عليها قبل أى تخفيض يكون قد اجرى عليها .

٢٢٩ - من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الإجرة المتعاقد عليها والتي تتخذ أساساً للتخفيض بنسبة ٣٥٪ وفق المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ هي الإجرة الأصلية التي تم الاتفاق عليها في العقد منذ بدء الإجارة وقبل أي تخفيض يكون قد أجرى عليها سواء كان هذا التخفيض طبقاً لقوانين تخفيض الإجرة المتتابعة أو طبقاً للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ الخاص بالاعفاءات الضريبية . (نقض ٢٤ - ٢ - ١٩٧٦ الطعن رقم ٥٨٨ و ٥٩٠ س ٤٠ ق ١) .

**الإجرة المخفضة بنسبة ٣٥٪ وفقاً للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ .**  
**الضرائب التي لا يشملها الإعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ .**  
**وجوب إضافتها إلى تلك الإجرة .**

٣٥٠ - مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد أيجار الأماكن أن المشرع فرق بين عبارتي القيمة الإيجارية والإجرة القانونية ، وجعل الأولى تقوم على عنصرين هما نسبة محدودة من كل من قيمة الأرض وتكاليف البناء بينما تقوم الإجرة القانونية على هذين العنصرين مضافاً إليها الضرائب التي لا يشملها الإعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، بمعنى أن القيمة الإيجارية في نظر ذلك القانون لها مدلول مستقل محدد ينصرف إلى ما يقابل صافي فائدة استثمار العقار ومتقابل استهلاك رأس المال ومصاريف الإصلاحات والصيانة والإدارة دون الضرائب . وإذا كان يؤدي ما تنص عليه الفقرتان الأولى والثانية من المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ أن المشرع لم يشأ - طبقاً لصريح اللفظ - أن يخرج عن مدلول القيمة الإيجارية كما حددها القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وأنه عرض لجرد تخفيضها وحدها ، غاية الأمر أنه حددها جزافاً بنسبة معينة من الإجرة المتعاقد عليها وأصل هذا التحديد الحكمي محل تقدير اللجان واعتبره قاصراً على النسبة المحددة من عنصرى قيمة الأرض وتكاليف المبنى دون أن يمتد إلى الضرائب التي لا تخضع لحساب المستأجر وإنما يلتزم بها أو لا يلتزم وفقاً للاعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ على ما سلف بيانه . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد ألزم هذا النظر واعتبر إجرة الشقة محل النزاع بعد تخفيضها بنسبة ٣٥٪ من الإجرة المتعاقد عليها تضافاً إليها الضرائب التي لا يشملها الإعفاء ، ورتب على ذلك قضاءه باحتسبة المطعون عليها من المؤجرة - في اقتضاءها من الطاعن - المستأجر - فاقب يكون



قد التزم بصحيح القانون . ولا يعميه بعد ذلك عدم نقض الحكة التي أملت إصدار القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، والاستهداء بها لأن البحث في حكة التشريع لا يكون إلا عند غموض النص أو وجود لبس فيه الإبر المقتضى في واقعة الدعوى ، مما يقتضى معه القول بوجود ازدواج ضريبي . وإذا كان لا وجه لما يثيره الطاعن من أن تطبيق القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ على هذا النحو من شأنه أن يخل بالمساواة بين المستأجرين ذلك أن هذا القانون - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - اتخذ من الإجرة التعاقدية التي تختلف من عقد لآخر ونفعا لإرادة المتعاقدين أساسا يجرى عليه التخفيض ، وإذا كان تحديد القيمة الإيجارية يمثل الوعاء الذي تحسب على أساسه الضريبة الأصلية والضرائب الإضافية المستحقة على العين المؤجرة ، فإن دعوى المساواة بين المستأجرين في هذا النطاق يكون لا محل لها . ( نقض ٩ - ٦ - ١٩٧٦ طعن ٦١٠ س ٤٢ ق ) .

**الإجرة التعاقدية في معنى المادة ٢ ق ٧ لسنة ١٩٦٥ . الإجرة الحقيقية التي انصرفت إليها إرادة المتعاقدين منذ بدء تنفيذ عقد الإيجار .**

٣٥١ - المقصود بالإجرة التعاقدية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - في معنى المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ هي الإجرة الحقيقية التي انصرفت إليها إرادة المتعاقدين منذ بدء تنفيذ عقد الإيجار . ( نقض ١٧ - ١١ - ١٩٧٦ طعن ١٠٣ س ٤٠ ق ) .

**الأجور المتعاقد عليها في معنى القانون ٧ لسنة ١٩٦٥ . هي الأجور الحقيقية دون الصورية . المأزعة في هذا الشأن . جدل موضوعي . عدم جواز إثارته أمام محكمة النقض .**

٣٥٢ - أذ نص القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بشأن تخفيض إيجار الأساكين في المادة الثانية منه على أن تخفض بنسبة ٣٥٪ الأجور المتعاقد عليها إلا ما كان الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، والتي لم يكن قد تم تقدير قيمتها الإيجارية طبقا لأحكام هذا القانون تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه ، فقد دل على أن المقصود بالأجور المتعاقد عليها هي تلك الأجور الحقيقية التي تم التعاقد عليها منذ بدء الإيجار دون الصورية . وإذا كان استخلاص الإجرة المتعاقد عليها هو ما تستقل به محكمة الموضوع ، ولا تخضع فيه

لرقابة محكمة لنقض متى كان استخلاصها سابقا ، وكان ما قرره العنكم المطعون فيه وأقام عليه تضاده يكفى لخلل النتيجة التي انتهى اليها ، فان ما يثيره الطاعن بسبب النقص لا يدعو أن يكون جدلا موضوعيا مما لا يجوز إبداءه أمام محكمة النقض . ( نقض ٢٠ - ١ - ١٩٧٥ طعن ٩٢ من ٣٩٢ ) .

**تحديد الاجرة تحديدا حكيما طبقا للقانون ٧ لسنة ١٩٦٥ . مؤداه .**  
**انعدام اثر قرارات لجان التقدير غير النهائية عند صدور هذا القانون .**  
**اختصاص المحاكم بالفصل في صحة اعمال احكام هذا القانون .**

٢٥٣ - مؤدى نص المادة ١/٢ من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ أنه وان كان القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ قد ناط باللجان المشكلة طبقا لاحكامه تحديد اجور الامكن الخاضعة له الا انه بالنظر لما لمسه المشرع - وعلى ما جاء بالفكرة الايضاحية - من بطل عمل هذه اللجان مما ادى الى مضاللة الكثير من الملاك في تقدير الاجرة واستمرار المستأجرين في دفع الاجرة المرتفعة وقتا طويلا حتى تنتهى اللجان من عملها ، قد استهدف تلافى عيوب التطبيق الصلى لاحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فنص على أن يكون تحديد الاجرة القانونية لهذه الامكن على أساس أن الاجرة المتعاقد عليها مخفضة بسعثل خمسة وثلاثين في المائة بالنسبة للحالات التي مازالت قائمة عند صدوره سواء أمام لجان التقدير أو مجالس المراجعة والتي لم يصدر في شأنها تقدير نهائى غير قابل الطعن ، على أن يقوم هذا التحديد الحكى مقام تقرير اللجان ويكون له اثر رجعى من بدء التعاقد مما مفاده أن القرارات غير النهائية للجان التقدير التي ادرکها القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ تضحى غير ذات موضوع وعديمة الاثر فلا يتعلق بها اى حق للمؤجر أو المستأجر يمكن بوجبه تحديد المراكز القانونية بينهما ، وبالتالي فلا يسوغ القول بإمكان الطعن عليها أو التظلم منها بأى سبيل ، على أن ذلك لا يخل بداهة بحق طرفي النزاع في اللجوء الى المحاكم صاحبة الولاية العامة بالفصل في جميع المنازعات الا ما استثنى بنص خاص للمناضلة في صحة اعمال احكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ وفي مدى انطباقه على عين النزاع . ( نقض ٣١ - ١٢ - ١٩٧٥ طعن ٢٥٣ من ٤٢ ق ) .

**عدم سيورة قرار لجنة تقدير الإجراءات نهائيا وقت العمل بالقانون**

رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ اثره وجوب تخفيض الاجرة المتعاقد عليها بنسبة ٢٥ ٪ .  
٣٥٤ - لما كان الثابت في الدعوى ان لجنة التقدير المشكلة وفقا لاحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ قدرت اجرة شقة النزاع ونظم الطاعن - المؤجر - والمستأجر السابق من هذا التقدير امام مجلس المراجعة ولم يكن هذا التقدير قد أصبح نهائيا وقت العمل بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، فله يعمين تطبيق المادة الثانية من هذا القانون على اجرة هذه الشقة وهي تنص على ان « تخفض بنسبة ٣٥ ٪ الاجور المتعاقد عليها للامكن الخاصة لاحكام انقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والتي لم يكن قد تم تقدير قيمتها الاجارية طبقا لاحكام هذا القانون تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه » . ( نقض ١٩ - ١١ - ١٩٧٤ طعن ٣١٥ من ٣٩ ق ) .

تطبيق القانون ٧ لسنة ١٩٦٥ . الاخلال بالمساواة بين المستأجرين لشقق متماثلة في بنى واحد . لا اثر له . علة ذلك .

٣٥٥ - لا وجه لما يثيره الطاعن من ان تطبيق القانون - رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ على الشقة موضوع النزاع من شأنه ان يخل بالمساواة بين المستأجرين لشقق متماثلة في بنى واحد ، ذلك ان هذا القانون قد اتخذ من الاجرة التعاقدية - والتي قد تختلف من عقد لآخر وفقا لارادة المتعاقدين - اساسا يجرى عليه التخفيض دون النظر الى ما قد يكون بين الوحدات من تماثل . ( نقض ٢٦ - ٣ - ١٩٧٤ طعن ٤٨٣ من ٢٨ ق ) .

الاجرة التى تتخذ اساسا للتخفيض بنسبة ٢٥ ٪ هي الاجرة الاصليه المتعاقد عليها قبل اى تخفيض يكون قد أجرى عليها .

٣٥٦ - الاجرة المتعاقد عليها التى تتخذ اساسا للتخفيض بنسبة ٢٥ ٪ هي الاجرة الاصليه التى تم الاتفاق عليها في العقد منذ بدء الاجارة وقبل اى تخفيض يكون قد أجرى عليها ، سواء كان هذا التخفيض طبقا لتوانين تخفيض الاجرة او طبقا للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ الخاص بالاعفاءات الضريبية . ( نقض ١٧ - ٢ - ١٩٧٣ طعن ١٠ من ٢٨ ق ) .

مراعاة الاجرة التى قدرتها لجنة تقدير الاجرات اللاحق لمستودع قرارها . تخفيض هذه الاجرة التعاقدية بنسبة ٢٥ ٪ عملا بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ . خطأ . عدم . بحث ما ادخله المؤجر من تصنيفات وتعديلات

على المين المؤجرة زادت من منفعتها عما كانت عليه وقت تقدير اجرتها بمعرفة اللجنة . قصور .

٢٥٧ - اذا كان عقد الايجار بموضوع النزاع قد أبرم في تاريخ لاحق على صدور قرار لجنة تقدير الاجارات بتحديد اجرة المين المؤجرة ببلغ ... شهريا وروعت هذه الاجرة عند التعاقد ، ونص في العقد صراحة على ذلك ، فان الحكم المطعون فيه اذ أجرى التخفيض بنسبة ٣٥٪ عملا بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ - على تلك الاجرة يكون قد اخطأ في تفسير القانون وتطبيقه وادى به هذا الخطأ الى ان حجب نفسه عن بحث ما اذا كان الطاعن ( المؤجر ) قد ادخل على المين المؤجرة بعد تقدير اجرتها بمعرفة لجنة تقدير الاجارات تصينكات وتعديلات زادت من منفعتها عما كانت عليه في ذلك الوقت ومدى احتية الطاعن في اقتضاء مقابل الانتفاع بها ، بما يشوبه بالقصور في التسييب . ( نقض ٢٤ - ٤ - ١٩٧٣ طعن ١٠٢ من ٢٨ ق ) .

تحديد الاجرة وفقا للقانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ :

تخفيض الاجرة المتخذة اساسا لربط الضرائب بدفاتر الحصر بنسبة ٢٠٪ في ٢٧ لسنة ١٩٦٦ قصر اثره على علاقة ملاك هذه العقارات بالجهات الضريبية دون علاقتهم بالمستأجرين . عدم جواز استناد المستأجر الى القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ في طلب خفض الاجرة بقيمة هذه النسبة .

٢٥٨ - مفاد نص المادة ١/١ من القانون ٣٧ لسنة ١٩٦٦ بتخفيض القيمة الاجارية المثبتة في دفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية - على ما يبين من مذكرته الاصلاحية ومن تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والميزانية والحصايات الختامية بجلس الامة - أن الشارع قد هدف من اصدار هذا القانون الى تحقيق شيء من العدالة بالنسبة لملاك العقارات المبنية التي خفضت اجرتها العقودية بنسبة ٢٠٪ بمقتضى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، وذلك بتحقيق التوازن بين هذه الاجرة الدفترية المبينة في دفاتر الحصر والتقدير الذي يتم - ونفا للবাদة ٣ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بمجلة بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ - كل عشر سنوات والتي تتخذ اساسا لربط الضريبة على العقارات المبنية وبعض ضرائب أخرى الى أن يتم الحصر والتقدير الذي كان مقررا أن يتم في سنة ١٩٧٠ ، وذلك دفعا للغبين عن هؤلاء الملاك الذين خفضت قوانين الايجار المتعاقبة اجور املاكهم بداية

بالرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وانتهاء بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، ورغم ذلك بقيت الاجرة الدفترية لها دون تخفيض ، مما مفاده ان هذا الخفض يقتصر اثره على العلاقة الضريبية بين الملاك والجهات الضريبية المعنية ، ولا شأن له البتة بالعلاقة بين الملاك والمستأجرين وذلك خلافا للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على المعاملات الجنية وخفض الاجارات بمقدار الاعفاءات والذي يندرج ضمن قوانين تخفيض الاجرة في علاقة المستأجر بالمؤجر ، والذي استهدف به المشرع - وعلى ما جاء بسنذكره الايضاحية التخفيف عن كاهل المستأجرين لا الملاك بأن قرر لصالح المستأجر تخفيضا اضافيا في الاجرة تبدا من ان يحدده بنسبة مئوية من الاجرة المتفق عليها كما فعلت القوانين الاستثنائية السابقة اثر أن يعينه بمقدار الضرائب التي يرد عليها الاعفاء المقرر بمقتضاه ، ومن ثم فلا يحق للمستأجرين المطالبة بخفض الاجرة الفعلية بنسبة ما حققه القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٦٦ للملاك من خفض الاجرة الدفترية ، والا أدى ذلك الخفض الى اعادة الاختلال في التوازن بين الاجرة الدفترية والاجرة الفعلية ، يؤكد هذا النظر أن مشروع القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٦٦ كان يتضمن نصا يجرى بانه لا يترتب على تطبيق حكم المادة السابقة تعديل الاجرة التي يؤديها المستأجر للمالك « ثم عدل عنه الى نص المادة الثانية الحالية الذي يجرى بانه « لا يترتب على التخفيض المشار اليه في المادة السابقة زيادة الاجرة التي يؤديها المستأجر للمالك » لما كان ذلك ، فانه لا محل لما تسوقه الطاعنة - المستأجرة - من أن الاعفاء المشار اليه مرتبط بالقيمة الاجارية للحجرة بدور معها هبوطا وارتفاعا . لما كان ما تقدم ، وكان لا انطباق للقانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٦٦ على علاقة الطمعون جنهما - المؤجرين - بالطاعنة على ما سلف ، فانه لا يحق لهما التصدي بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ في هذا الخصوص ، واذا التزم الحكم الطمعون فيه هذا النظر ، فان النemy عليه - بمخالفة القانون والخطا في تطبيقه - يكون على غير اساس . ( نقض ١٩ - ٥ - ١٩٧٦ طعن ٦٥٨ س ٤١ ق ) .

**تحديد الاجرة وفقا للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ :**

**تقدير الاجرة طبقا للقانون ٤٦ لسنة ٦٢ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . المحكمة الابتدائية تعد جهة طعن في قرارات لجان تحديد الاجرة . لا حق لها في تقدير الاجرة ابتداء .**

٢٥٩ - مؤدى نصوص المواد ٤ ، ٥ ، ٦ من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، والمواد ٨ ، ٩ ، ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن المشرع اختص بتقدير إيجار الامكن الخاصة لاحكام هذين القانونين لجنا خاصة من سلطتها اجراء هذا التقدير طبقا للاسس التى وضعتها ، وخول لكل من المالك والمستأجر الحق فى الطعن فى قرارها امام المحكمة الابتدائية المختصة ، وهى بذلك تكون جهة طعن لا جهة تقدير فلا يحق لها ان تتصدى ابتداء لتقدير اجرة تلك الامكن . (نقض ٢٥ - ١ - ١٩٧٨ طعن ٢٦٩ س ٤٤ ق) .

اثر استئناف حكم تقدير الاجرة :

الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية فى الطعون الخاصة بتقدير اجرة الامكن . استئنافه . اثره . وقف حجته لحين الفصل فى الاستئناف .

٣٦٠ - المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان حجية الاحكام الابتدائية تنف بجرد رفع الاستئناف عنها وتظل موقوفة الى ان يتضى فيه ، وكان الثابت ان قرار اللجنة بتقدير اجرة الدكان موضوع النزاع لم يصبح نهائيا ، تبعا لان الاستئناف المقام عن الحكم الصادر فى الطعن المرفوع عنه لايزال مطروحا ثم يفصل فيه بعد ، فان الحكم المطعون فيه اذ ايد الحكم الابتدائى الذى قضى بتحديد اجرة الدكان اخذا بهذا القرار يكون قد اعتبر ان له حجية رغم انها موقوفة برفع الاستئناف عن الحكم التامى بتأييده . (نقض ٢٥ - ١ - ١٩٧٨ طعن ٢٦٩ س ٤٤ ق) .

ماهية القيمة الاجارية والاجرة القانونية :

القيمة الاجارية . ماهيتها . مقابل صافي فائدة استثمار العقار ومقابل استهلاك راس المال ومصروفات الاصلاح والصيانة والادارة دون الضرائب العقارية . الاجرة القانونية المقصود بها القيمة الاجارية بالاضافة الى الضرائب العقارية التى لا يعفى المستأجر منها طبقا للقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ .

٣٦١ - مفاد نص المادة الاولى من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ان المشرع قد عرق بين عبارتى القيمة الاجارية والاجرة القانونية وجعل الاولى تقوم على عنصرين هما نسبة محددة من كل من قيمة الارض وتكاليف البناء ، بينما الاجرة القانونية تقوم على هذين العنصرين مضافا اليها الضرائب التى لا يشملها الاعفاء المقرر بالقانون .

رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بمعنى أن التبعة الإجبارية في نظر ذلك الغائبون لها مغلول مستقل محدد ينصرف إلى ما يتقبل صافي نقدة استثمار العقار ومقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة دون الضرائب .  
(نقض ٦ - ٤ - ١٩٧٧ طعن ٥٨٢ س ٤٢ ق) .  
انظر رقم ٢٥٠ نيبا تقدم .  
**نطاق الإجرة القانونية :**

**القضاء بالزام المستأجر بالإجرة المتأخرة معددة بما طلبه المالك .**  
**لا حجية له بشأن تحديد الإجرة القانونية في الدعوى التي يقبها هذا المستأجر بعد شرائه العقار ضد المستأجر حه .**

٢٦٢ - المقرر ونفا لنص المادة ١٠١ من قانون الإثبات أن الإحكام لا تحوز حجية الإثبات فسلت فيه من الحقوق وإذا كان البين من مدونات الحكم ... أنه وإن قضى بالزام مورثة المطعون عليهم الخمسة الأول بأن تدفع لن باعواها عين النزاع لاجرتها من المدة المحددة في القمقد باعتبارها جديهم شهرها إلا أن هذا التحديد لم يكن نتيجة تعرضه لخصامها القائم على تجلوز الإجرة القانونية لهذا القدر وحسم النزاع الذي ثار بينها وبين الطاعن - المستأجر منها - وإنما كان وليد أخذ المضميات بقرارهم ٤ وكثرت ما ليرده الحكم يقطع في أنه لم يفصل في حثقة الإجرة القانونية لمين النزاع فلا تكون له حجية في خصوصها . (نقض ٢٧ - ١٢ - ١٩٧٨ طعن ١٧٢ س ٤٥ ق) .  
**القضاء بتحديد الإجرة الاتفاقية في دعوى المأجر بمطالبة المستأجر بمناظر الإجرة . لا حجية له في دعوى المستأجر بتحديد الإجرة القانونية ذات المكان . علة ذلك .**

٢٦٣ - المقرر في قضاء هذه المحكمة أن حجية الأمر المقضى ترد على منطوق الحكم وعلى ما يكون من أسبابه مرتبطا بالمنطوق ارتباطا وثيقا ولازما للنتيجة التي انتهى إليها ، ومن شروط الأخذ بقرينة الأمر المقضى ونفا للمادة ١٠١ من قانون الإثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ وحدة الموضوع بين الدعوى التي سبق الفصل فيها والدعوى المطروحة ، بحيث تكون المسألة المقضى فيها مسالة أساسية لم تنقضي وإن يكون الطرفان قد تناقشا فيها في الدعوى الأولى واستقرت حقيقتها بينهما بالحكم الأول استقرارا جامعا متام . وتكون هي بذاتها لاسي نيبا بدعيه بالدعوى الثانية أى من الطرفين قبل الآخر من حقوق

مقرعة عنها لما كان ذلك وكان يبين من الأوراق أن موضوع المنازعة في الدعوى رقم ٥٥٠ هو مطالبة الطاعنين المطعون عليه بأجرة متأخرة لشقة النزاع باعتبار أن أجرتها الاتفاقية مبلغ ٤ جنيهات و ٢٥٠ ملياً شهرياً وقد ثار النزاع بين الطرفين حول حقيقة الأجرة الاتفاقية وحددتها المحكمة بمبلغ ٤ جنيهات و ٢٥٠ ملياً شهرياً وأبرزت بأسباب حكمها إلزام المستأجر دفعها حتى تمحل بحكم يثبت تحديد الأجرة القانونية للشقة المؤجرة تطبيقاً لأحكام قوانين الإجراءات وهي مسألة لم تكن مطروحة على المحكمة في الدعوى السابقة ولم يعرض لها الحكم الصادر فيها ، ومن ثم فإن الدعويين تختلفان موضوعاً وسبباً . ( نقض ١٠ - ٥ - ١٩٧٨ طعن ٤٠٦ س ٤٤ ق ) .

**عقود الإيجار المبرمة قبل أول مايو سنة ١٩٤١ للأماكن المشاة قبل أول يناير ١٩٤٤ .** عدم خضوع أجرتها للتحديد الوارد بالمادة ٤ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ طوال مدة العقد الأصلية . سرعان الأجرة القانونية في فترة الامتداد القانوني للعقد .

٣٦٤ - مؤدى المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المصول بها بمقتضى المادتين ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٩٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، أن المشرع اتخذ من أجرة شهر إبريل ١٩٤١ أساساً لتحديد الأجرة بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة من أول مايو ١٩٤١ على المباني المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ اعتباراً بأن أول مايو سنة ١٩٤١ هو التاريخ الذي بدلت فيها التشريعات الاستثنائية الخاصة بمواجهة أزمة الإسكان يصدر الأمر العسكري ١٥١ لسنة ١٩٤١ وانقراضاً بأنه منذ هذا التاريخ بدأت أجور الأبنية في التصاعد وأصبح المستأجر بحاجة إلى حماية القانون مما يفرضه أن المنع من أجرة تجاوز الحد الأقصى ، وحظر تقاضي أية مبالغ تزيد عليها لا يستطيل إلى العقود المبرمة قبل هذا التاريخ فلا يسرى عليها هذا المبدأ ، ويصل بالأجرة المسماة فيها مهما بلغت طالما أن المدة الأصلية لهذه العقود لم تنقض ، فإذا جدد العقد أو امتد بحكم القانون بعد انتهائه بدنه الأصلية فإن الأجرة تصبح خاضعة للتشريعات الاستثنائية ويجب ألا تجاوز الحد الأقصى الذي فرضه القانون . ( نقض ١٠ - ٥ - ١٩٧٨ طعن ٤٠٦ س ٤٤ ق ) .

**تحديد لجنة التقدير القبية الإيجارية بأقل من المتفق عليه في العقد .**



وجوب الاعتداد بالتقدير وبأثر رجعى . تحديدها لتلك القيمة بما يزيد عن  
الوارد بالمعقد . عدم سرين هذه الزيادة طوال مدة التعاقد الأصلية .  
شرط ذلك .

٣٦٥ - النص في الفترة الرابعة من المادة الرابعة من القانون رقم ٤٦  
لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الامكن المعلقة بالقانون رقم ١٢٢ لسنة ١٩٦٢  
على أنه .. « لا يجوز للمالك قبل صدور قرار اللجنة بتحديد الإيجار وتوزيعه  
أن يؤجر المبنى كله أو بعضه على أن يسرى قرار اللجنة بأثر رجعى من بدء  
تنفيذ عقد الإيجار » وفي الفترة السادسة من المادة الخامسة منه على أنه  
« .. وتكون قرارات لجان التقدير نافذة رغم الطعن فيها ... » تدل على  
أن المشرع قرر أن لجان تقدير القيمة الإيجارية المنصوص عليها فيه والمنوط  
بها تحديد إيجار المباني الخاضعة لاحكامه ، سوف تستغرق في إنجاز عملها  
وقتها قد يطول فإجاز للمالك بعد اتمام مبناه واعداده للسكنى الا ينتظر حتى  
تترغ اللجنة من عملها فتجيز للمالك إيجار الوحدات السكنية كلها أو بعضها  
ويعين إيجار كل وحدة تعيينا مؤقتا فإذا أثبتت لجنة التقدير عملها وأصدرت  
قرارها كان هذا الإيجار هو المعتبر ، فإن كانت القيمة الإيجارية التي حددتها  
اللجنة أقل من المتفق عليه بالمعقد تعين خفض الأجرة المعقدية الى القيمة المحددة  
بأثر رجعى من وقت إبرام العقد وإن حددت اللجنة قيمة أكثر فالأصل ألا تسرى  
زيادة القيمة الإيجارية على المستأجر المتعاقد طوال مدة الإيجار الأصلية  
اعتبارا بأن المالك قبل النزول من الحد الأقصى للأجرة وأرضى الأجرة الأقل  
شرطه الا يكون هذا الرضا مشوبا بعيب يفسده ، والا يكون المالك قد تحفظ  
صراحة أو ضمنا عند التعاقد بحقه في التمسك بقرار اللجنة عند صدوره .  
ويجوز استظهار هذا التحفظ من كافة الظروف والملابسات المحيطة بالتعاقد ،  
فإذا انقضت المدة الأصلية وامتد الإيجار بحكم القانون جاز للمالك أن يرفع  
الأجرة الى حدها الأقصى . ( نقض ٢٤ - ٥ - ١٩٧٨ طعن ٥٥٤ س ٤٤ ق ) .

أمر الاتاء الصاخر بالزام المستأجر بالأجرة الاتفاقية . لا يحوز قوة  
الأمر القضى بالنسبة لقانونية الأجرة . حق المستأجر في اقامة دعوى بتحديد  
الأجرة القانونية . علة ذلك .

٣٦٦ - اذ كان امر الاداء القساضى بالزام المطعمون عليه الاول -  
 المستاجر - ببدء الاجرة المحددة بمقد الايجار عن المدة من ١ - ١ - ١٩٧٠  
 حتى آخر مايو سنة ١٩٧٠ وان حاز قوة الامر المقضى الا انه اذ صدر تنفيذا  
 لعقد الايجار اخذا بالاجرة المتفق عليها فيه ، ودون ان يعرض لقانونية هذه  
 الاجرة تبعا لعدم اثارة نزاع حولها فانه لا يحوز حجبة في هذه المسألة ،  
 واذا كان تحديد الاجرة طبقا لقوانين ايجار الاماكن من المسائل المتعلقة بالنظام  
 العام التى لا يجوز الانتساق على مخالفتها فان مسدود امر الاداء بالاجرة  
 الانتائية الواردة بالمعد لا يحول دون حق المطعمون عليه الاول في دعوى  
 بتحديد الاجرة القانونية لمعين النزاع ، ومن ثم فان الحكم المطعون فيه اذ اعتد  
 بالاجرة القانونية لها والتى حددها الحكم - الصادر بالتخفيض - وبين  
 الفروق المستحقة للمطعمون عليه الاول - المستاجر - ورتب على ذلك انقضاء  
 تخلفه عن الوفاء بالاجرة بما لا يبرر اخلاءه من العين المؤجرة فانه لا يكون قد  
 خالف حجبة امر الاداء سالف الذكر . ( نقض ٥ - ١ - ١٩٧٧ طعن ٤٦٠  
 س ٤٢ ق ) .

**المنع من اعادة نظر النزاع في المسألة المقضى بها . شرطه . الحكم  
 بالزام المستاجر ببدء الاجرة المتعاقد عليها لا حجبة له في دعواه بتخفيض  
 الاجرة .**

٣٦٧ - اذ كان المنع من اعادة نظر النزاع في المسألة المقضى فيها  
 نهائية مسألة أساسية لا تقبل ، وبشرط ان يكون الطرفان قد تناقشا فيها  
 في الدعوى الاولى واستقرت حقيقتها بينها بالحكم الاول استقرارا جامعاً  
 مانعاً فتكن هى بذاتها الاساس فيها يدعيه بعد ذلك في الدعوى الثانية اى  
 الطرفين قبل الآخر من حقوق متسارعة عنها . لما كان ذلك وكان البين من  
 مدونات الحكم الصادر في الدعويين السابقتين ان الطاعنين استصغروا امر  
 بتوقيع الحجز التحفظى على منقولات المطعمون عليه وفاء للاجرة المتسافرة  
 عليه طبقا للمعد المبرم بينها بواقع ١٠٠ره وان المطعمون عليه وان اتسار في  
 دفاعه الى تقرير الخبر المقدم في الدعوى الحالية مقرر انه انتهى الى تخفيض  
 الاجرة عما هو ثابت بالمعد ، الا ان المحكمة انصحت في اسباب الحكم المطعون  
 فيه - ان طلب تخفيض الاجرة يخرج عن نطاق اختصاصها وان الاجرة المتفق  
 عليها بمعد الايجار تظل ملزمة له حتى بعد مسدود حكم بذلك التخفيض من

المحكمة المختصة وهو ما لم يتم الدليل عليه . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه اذ استخلص أن دعوى تخفيض الاجرة لم تطرح من قبل بين الطرفين وأن كل الدعاوى التي تردت بينهما تتعلق باقتضاء الاجرة المساءة في العقد ولم يعرض لموضوع الدعوى الحالية ورتب على ذلك قضاءه برفض الدفع بمصدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها فانه لا يكون قد خالف القسطن .  
(نقض ١١ - ١٩٧٧ طعن ١١٠ من ٤٢ ق ) .

**اكتساب القضاء النهائي قوة الامر المقضى . مناطه . الحكم الصادر بتحديد الاجرة القانونية . لا حجية له في بيان الاجرة الفعلية التي كان يدفعها المستاجر .**

٣٦٨ - المقرر أن القضاء النهائي لا يكتسب قوة الامر المقضى فيه الا فيما ثار بين الخصوم من نزاع وتصلت فيه المحكمة بصفة صريحة او جسيمة سواء في المنطوق او في الاسباب المرتبطة به ، وكان البين من محتلت الحكم رقم ٢٧ لسنة ١٩٦٦ مخني دسباط الابتدائية انه لم يتضمن قضاء صريحا او ضميا بمقدار الاجرة التي كان يدفعها الطاعن بالفعل وانما انصب قضاءه على حسم المنازعة التي اثيرت حول زيادة الاجرة المتماقت عليها من الاجرة القانونية لعين النزاع بما يستوجب تحقيقها وهو ما اقتضى تحديد الاجرة عند بدء الاجارة واخضاعها للتخفيضات المقررة في القوانين المتتالية ، واما مقدار ما كان يدفعه الطاعن من اجرة للمطعون عليهما فلم يعرض له الحكم تبعا لانه لم يكن محل نزاع بين الخصوم في الدعوى ومن ثم فلا يحوز حجية في هذا الخصوص لما كان ذلك فان محكمة الاستئناف اذ اتابت قضاءها على سند من حيازة الحكم المشار اليه قوة الامر المقضى بصدد تحديد الاجرة التي كان يدفعها الطاعن من بدء التأخير ببلغ ٣٧٥ قرشا شهريا وحجبت بذلك نفسها عن بحث دفاعه بشأن قدر الاجرة التي كان يدفعها بالفعل للمطعون عليهما ، وهو دفاع جوهرى من شأنه ان يتغير به وجه الراى في الدعوى واستخلصت من ذلك ثبوت تأخره في الوفاء ورتبت عليه قضاءها باخلائه من العين المؤجرة ، فانه لا يكون قد اخلت بحق الدفاع فضلا عن الخطأ في تطبيق القانون . (نقض ٩ - ١١ - ١٩٧٧ طعن ٩ من ٤٤ ق ) .

### الاتفاق على اجرة تجاوز الاجرة القانونية :

الاتفاق على اجرة تجاوز الحد الاقصى للاجرة القانونية للمكان المؤجر .  
باطل بطلانا مطلقا . لا يغير من ذلك ان يكون الاتفاق قد تم اثناء سريان العقد  
وانتفاع المستأجر بالمعين .

٣٦٩ - جرى قضاء هذه المحكمة - بان الاتفاق على اجرة تجلوز الحد  
الاطصى للاجرة القانونية للمكان المؤجر - يقع باطلا بطلانا مطلقا لمتعلقته  
بالنظام العام ويستوى في ذلك ان يكون الاتفاق على هذه الزيادة قد ورد في  
عقد الايجار او اثناء سريانه وانتفاع المستأجر بالمعين المؤجرة . واذ اتمم الحكم  
الطعون فيه قضاءه على هذا الاساس فانه يكون قد اقرم صحيح القانون .  
( نقض ١١ - ١١ - ١٩٨١ طعن ٧٣٣ س ٤٧ ق ) .

الاتفاق على اجرة تجاوز الحد الاقصى للاجرة القانونية للمكان المؤجر .  
باطل بطلانا مطلقا . لا يغير من ذلك ان يكون الاتفاق قد تم اثناء سريان العقد  
وانتفاع المستأجر بالمعين .

٣٧٠ - تحديد اجرة المكان هو - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة  
- طبقا للقوانين المحددة للايجارات من مسائل النظام العام ولا يجوز الاتفاق  
على ما يخالفها وان الاتفاق على اجرة تجاوزت الحد الاقصى للاجرة القانونية  
يقع باطلا بطلانا مطلقا ويستوى ان يكون الاتفاق على هذه الزيادة قد ورد في  
عقد الايجار او اثناء سريانه وانتفاع المستأجر بالمعين المؤجرة . ( نقض  
٥ - ٥ - ١٩٧٩ طعن ٦٦٦ س ٤٥ ق ) .

الاتفاق على اجرة تجاوز المقرر قانونا . باطل بطلانا مطلقا . يتعلق ذلك  
بالنظام العام . التراضي في رفع دعوى تحديد الاجرة القانونية . عدم اعتباره  
قرينة على انقضاء التعاليل .

٣٧١ - المستفاد من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذي يحكم واطمة  
الدعوى وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ان الاتفاق على اجرة تجاوز  
الحد الاقصى للاجرة المقررة بهذا القانون يقع باطلا بطلانا مطلقا لمتعلقته بالنظام  
العام فلا يزول بانقضاء هذه صراحة او ضمنا ولا يمتنع السكوت عن التمسك  
به نزولا عنه ، ومن ثم فان الحكم اذ اتخذ من تراخي الطاعن في رفع الدعوى  
قرينة على جدية شرط التصريح بالتلجير من الباطن وعدم ايراده تحيلا على

قواعد تحديد الأجرة يكون قد أخطأ في تطبيق القانون . ( نقض ١٢ - ٤ - ١٩٧٨ طعن ٤٩ س ٤٤ ق ) .

**التحليل على زيادة الأجرة . باطلا بطلانا مطلقا .**

٣٧٢ - المستند من نصوص القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذي يحكم وائمة الدموى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى للأجرة المقررة بهذا القانون يقع باطلا بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام العام فلا يزول بالتنازل عنه صراحة أو ضمنا ولا يعتبر السكوت عن التمسك به نزولا عنه ، فإن الحكم إذ اتخذ من تراخى الطاعن في رفع الدعوى قرينة على جنية شرط التصريح بالتأجير من الباطل وعدم إيرادها تحايلا على قواعد تحديد الأجرة يكون قد أخطأ في تطبيق القانون . ( نقض ١٢ - ٤ - ١٩٧٨ طعن ٤٩ س ٤٤ ق ) .

**قواعد تحديد الأجرة القانونية للإماكن . ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . تعلقها بالنظام العام . بطلان الاتفاق على أجرة تزيد عن المقرر قانونا . جواز إقامة الدعوى بذلك ولو بعد انقضاء المعلقة الإيجارية طالما لم يسقط الحق في رفعها بالتقادم .**

٣٧٣ - مؤدى المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المنطبق على وائمة النزاع أنه لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها في عقود إيجار الإماكن التي أنشئت بمدينة الإسكندرية قبل ١ - ١ - ١٩٤٤ عن أجرتها في شهر أبريل ١٩٤١ أو شهر أغسطس ١٩٣٩ إلا بمقدار النسب المبينة بتلك المادة . ولما كان تحديد أجرة تلك الإماكن طبقا لهذا القانون من مسائل النظام العام لا يجوز الاتفاق على ما يخالفها ، ويجوز اثبات التحايل على زيافتها بكافة طرق الإثبات ، لما كان ذلك وكانت الدعوى بطلب تخفيض الأجرة على مقتضى الأساس الذى تمسك به الطاعن أمام محكمة الاستئناف مبناها بطلان الاتفاق على الأجرة التى تزيد على الحد الأقصى المقرر بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وكان هذا البطلان - على ما يبين من نصوص هذا القانون - باطلا بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام العام ، فإن هذه الدعوى يصح رفعها فى أى وقت ولو بعد انقضاء المعلقة الإيجارية مادام لم يسقط الحق في رفعها بالتقادم ، ولا يصح اعتبار سكوت المستأجر مدة من الزمن نزولا عن الحق

المطالب به لأن هذا النزول صريحا كان أو ضمنيا يقع باطلا ولا يعتمد به .  
( نقض ٢٦ - ٤ - ١٩٧٨ طعن ٢٢٤ س ٤٤ ق ) .

**الاتفاق على اجرة تقل عن الاجرة القانونية :**

**الاتفاق على اجرة الامكن يقل من الاجرة القانونية . جائز ولا مخالفة فيه للنظام العام . وجوب اعماله طوال المدة الاتفاقية .**

٣٧٤ - الاتفاق على نقص الاجرة عن الحد الاتمى لا يعتبر مخالفا للنظام العام اعتبارا بان الاجرة التى يحددها القانون تعتبر حدا اعلى لا يجوز للمؤجر تجاوزه ، ولكن ليس ثمة ما يمنع من الاتفاق على اجرة اقل منه ، ويتمين اعمال الاتفاق على الاجرة الاقل طوال المدة المتفق عليها . ( نقض ٢٠ - ٦ - ١٩٧٩ طعن ٤٩٩ س ٤٥ ق ) .

**الاتفاق على اجرة الامكن يقل من الاجرة القانونية . جائز ولا مخالفة فيه للنظام العام . وجوب اعماله طوال المدة الاتفاقية .**

٣٧٤ - الاتفاق على نقص الاجرة عن الحد الاتمى لا يعتبر مخالفا للنظام العام اعتبارا بان الاجرة التى يحددها القانون تعتبر حدا اعلى لا يجوز للمؤجر تجاوزه ، ولكن ليس ثمة ما يمنع من الاتفاق على اجرة اقل منه ، ويتمين اعمال الاتفاق على الاجرة الاقل طوال المدة المتفق عليها . ( نقض ٢٠ - ١٩٧٩ طعن ٤٩٩ س ٤٥ ق ) .

**الاتفاق على اجرة تقل عن الاجرة القانونية فى عقود ايجار الامكن . جائز . وجوب اعمال هذا الاتفاق طوال مدة الايجار الاصليه المتفق عليها . الابتعاد القانونى بعد ذلك . اثره . للمؤجر طلبة المستاجر بالاجرة القانونية .**

٣٧٥ - الاتفاق على نقص الاجرة من الحد الاتمى لا يعتبر مخالفا للنظام العام ، اعتبارا بان الاجرة التى يحددها القانون تعتبر حدا اعلا لايجوز تجاوزه ، ولكن ليس ثمة ما يمنع من الاتفاق على اجرة اقل منه ، ونقص الاجرة عن هذا الحد يقيد المؤجر بالاجرة المسماة - فيه اخذا بشرعية العقد مادامت مدة الايجار المتفق عليها لازالت سارية ، فإذا انقضت هذه المدة واستمر المستاجر شاغلا العين بناء على الامتداد القانونى ، لماته يجوز للمؤجر اقتضاء الاجرة القانونية مستقبلا ، لان الامتداد القانونى يمد العقد بشروطه الاتفاقية الا فيما

يتعلق بأركان العقد التي ينظمها التشريع الاستثنائي بليجار الإمكان كالمدة والاجرة ليمتد العقد الى أجل مسمى بالاجرة التي يحددها القانون بقطع النظر عن الاجرة المسماة لمدة العقد الاتفاقية . (نقض ٢١ - ٢ - ١٩٧٩ طعن ٢٨١ س ٤٨ ق ) .

**الاتفاق على اجرة تقل عن الاجرة القانونية للمكان المؤجر . جلتز .**  
**ثبوت ان الاتفاق كان وليد غلط في القانون . جواز التمسك بإبطاله .**

٣٧٦ - لأن كان يجوز الاتفاق على اجرة تقل عن الاجرة القانونية ولا يعد ذلك مخالفة للنظام العام ، الا انه يعد من تبيل المعيبه الذي يشوب ارادة المعاقدين ان يثبت ان هذا الاتفاق كان وليد غلط في تبين القانون الواجب التطبيق تحققت فيه الشرائط ، وهو ما يجوز معه للتمتع طلب ابطاله . (نقض ١٣ - ١٢ - ١٩٧٨ طعن ٤٦ س ٤٤ ق ) .

**الاجرة المعمول عليها عند اجراء التخفيض :**

**الاجور المتعاقد عليها في معنى المادة الثانية من القانون ٧ لسنة ١٩٦٥ .**  
**هي تلك الاجور الحقيقية التي تم التعاقد عليها منذ بدء الإيجار . ثبوت ان**  
**الاجور الواردة بالمقد صورية وان الاجور الحقيقية هي المؤداة فعلا من**  
**المستأجرين . وجوب التمويل على هذه الاجور الأخيرة عند اجراء التخفيض .**

٣٧٧ - النص في المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ على ان تخفيض « بنسبة ٢٥٪ الاجور المتعاقد عليها للمالك الخاضعة للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، والتي لم يكن قد تم تقدير قيمتها الإيجارية طبقا لاحكام هذا القانون تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه » يدل على ان المقصود بالاجور المتعاقد عليها هي تلك الاجور الحقيقية التي تم التعاقد عليها منذ بدء الإيجار دون الاجور الصورية فاذا ثبت ان الاجور الواردة بمقتود الإيجار صورية وأن الاجور الحقيقية هي المؤداة فعلا من المستأجرين ، فان هذه الاجور الأخيرة هي التي يجب التمويل عليها عند اجراء التخفيض . (نقض ٣١ - ١ - ١٩٧٤ طعن ١١٢ س ٢٨ ق ) .

**استخلاص الحكم من اقوال الشهود والقرائن ان الاجرة الحقيقية**  
**المتعاقد عليها هي الاجرة المؤداة فعلا . وجوب اجراء تخفيض المادة الثانية**  
**من القانون ٧ لسنة ١٩٦٥ على تلك الاجرة . عدم لزوم بحث مطابقة هذه**  
**الاجرة لاجرة المثل .**

٣٧٨ - متى كانت محكمة الموضوع قد استخلصت من اقوال الشهود والقرائن ان الاجرة الحقيقية المتعاقدة عليها هي الاجرة المؤداة فعلا ، وكانت هذه الاجرة هي التي يتعين اجراء التخفيض منها - طبقا للمادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ - وأيضا كانت نتيجة ذلك ، فان بحث مطابقة تلك الاجرة لاجرة المشل يكون غير لازم . ( نقض ٢١ - ١ - ١٩٧٤ طعن ١١٢ س ٢٨ ق ١ ) .

**استخلاص الحكم من القرائن التي ساقها الاجرة الحقيقية الواجب اعمال التخفيض عليها .** وان المأجر لم يقع في خطأ بشأن القانون الواجب التطبيق . قيله على هذه القرائن المتسادة . عدم جواز مناقشة كل منها على حدة لاثبات عدم كفايتها في ذاتها .

٣٧٩ - ولما كانت هذه القرائن المتسادة التي ساقها الحكم تؤدي في مجموعها الى النتيجة التي انتهى اليها وكان لا يجوز مناقشة كل قرينة منها على حدة لاثبات عدم كفايتها في ذاتها فان الحكم المطعون فيه بإجرائه التخفيض على الاجرة التي انتهى الى انها هي الاجرة الحقيقية لا يكون قد خالف القانون او خطأ في تطبيقه . ( نقض ١٥ - ٣ - ١٩٧٣ طعن ٢٦٢ س ٣٧ ق ٤ ) .

### قيمة استهلاك المياه :

**الالتزام بقيمة استهلاك المياه في الاماكن المشاة قبل العمل بالقانون** ٤٦ لسنة ١٩٦٢ . وجوب اعمال القواعد العامة في القانون المدني .

٣٨٠ - لم تورد قوانين الايجار السابقة على العمل بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الاماكن ، قواعد خاصة بالالتزام بشئ المياه ، ومن المقرر في قضاء محكمة النقض انه متى خلت التشريعات الاستثنائية من قواعد تنظيم بعض آثار عقد الايجار فانه يتمين الرجوع بسدها الى القواعد العامة في القانون المدني . ( نقض ٢٠ - ٢ - ١٩٨٠ طعن ٦٤٢ س ٤٦ ق ١ ) .

**القرار التفسيري رقم ١ لسنة ١٩٦٤ بشأن تنظيم الالتزام بقيمة استهلاك المياه وما ورد بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في هذا الشأن .** عدم سريان احكامها على الاماكن المشاة قبل العمل بالقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ .

٣٨١ - القواعد الواردة بالقرار التفسيري رقم ١ لسنة ١٩٦٤ للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ لا تتناول تنظيم الالتزام بشئ المياه الا بالنسبة للاماكن



الخاضعة له ، والقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن ايجار الامكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين وأن اورد في المادة ٢٥ منه نظما اجاز به لى من المتعاقدين تركيب عداد لحساب استهلاك المياه داخل الامكن المؤجرة في تاريخ العمل به الا انه لم يغير من الوضع القانونى القائم وقت صدوره بالنسبة للالتزام بشئ المياه ، ومن ثم فان القواعد المقررة بالمادة ٥٦٧ من القانون المدنى تكون هى الواجبة الاعمال على الامكن المنشأة قبل العمل بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ . ( نقض ٢٠ - ٢ - ١٩٨٠ طعن ٦٤٢ س ٤٦ ق ١ ) .

عبء الالتزام بقيمة استهلاك المياه في الامكن المنشأة قبل العمل بالقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ . م ٥٦٧ مدنى . وجوب اعمال اتفاق المتعاقدين .  
عدم الاتفاق عليها . اثره ، التزام المؤجر بها متى كان التقدير جزائيا .  
التزام المستأجر بها متى كان مقدرا بالعداد .

٢٨٢ - النص في الفترتين الثالثة والرابعة من المادة ٥٦٧ من القانون المدنى على انه « ويتحمل المؤجر التكاليف و ... ويلتزم بشئ المياه اذا قدر جزائيا فاذا كان تقديره « بالعداد » كان على المستأجر اما شئ الكهرباء و ... كل هذا ما لم يتفق الاتفاق بغيره » يدل على أن الاصل في تحديد من يقع عليه عبء الالتزام بشئ المياه هو بما يتفق عليه المتعاقدان فاذا خلا المقصد منه فان المؤجر يلتزم بهذا الثمن متى كان مقدرا جزائيا ويلتزم به المستأجر متى كان مقدرا بالعداد ، ولما كان البين من دونات الحكم الطعون فيه انه اعتمد في قضائه بالزام الطاعنين - المستأجرين - بشئ المياه على ما نص عليه صراحة في البند السابع عشر من عقود الايجار المبرمة معهم من التزامهم به وهو ما يتفق مع التطبيق الصحيح للقواعد المشار اليها . ( نقض ٢٠ - ١٢ - ١٩٨٠ طعن ٦٤٢ س ٤٦ ق ١ ) .

منازعة المستأجر بمرور الشرط ضمنى البنود المطبوعة بالمقد ما يفيد عدم قبوله الالتزام بقيمة استهلاك المياه . عدم جواز اثره لأول مرة امام محكمة النقض .

٢٨٢ - اذ كان ما ينصاه الطاعنون - المستأجرون - على الحكم الطعون فيه من اعتداده بهذا الاتفاق رغم وروده ضمن الشروط المطبوعة

بما لا يفيد قبولهم به ينطوى على دفاع خلت أوراق الدعوى مما يدل على سبق تسكهم به أمام محكمة الموضوع فلا يقبل منهم اثرته لأول مرة أمام محكمة النقض . ( نقض ٢٠ - ٢ - ١٩٨٠ طعن ٦٤٢ س ٤٦ ق ) .

**التنازل الضمني عن الحق . تقدير اقلته . من سلطة محكمة الموضوع .**

٢٨٤ - تقدير الأدلة على قيام أحد طرق المقد بالتنازل ضمنا عن حق من الحقوق التي يربتها له المقد . وهي من مطلق سلطان محكمة الموضوع . ( نقض ٢٠ - ٢ - ١٩٨٠ طعن ٦٤٢ س ٤٦ ق ) .

**التزام المستاجر بسداد قيمة استهلاك المياه . مجرد سكوت المالك السابق مدة طويلة عن المطالبة بها . لا يصلح دليلا كافيًا يفيد تنازله عن حقه .**

٢٨٥ - اذ كان الطاعنون - المستاجرون - قد استدلوا على ما ادعوا به من تنازل المالك السابقين عن حقهم في اقتضاء ثمن المياه بسكوتهم عن ذلك مدة طويلة ، وكان مجرد السكوت عن المطالبة بالحقوق الدورية المتجددة لا يستقيم دليلا كافيًا على التنازل عن الاتفاق المنشئ لها فانه لا على الحكم المطعون فيه اذا لم يعتد بهذه القرينة وحدها لجازاة الطاعنين في دفاعهم . ( نقض ٢٠ - ٢ - ١٩٨٠ طعن ٦٤٢ س ٤٦ ق ) .

**الحازمة بشأن تحديد قيمة استهلاك المياه ومدى التزام المستاجر بسدادها في عقود ايجار الاماكن . غير قابلة لتقدير قيمتها . جواز استئناف الحكم الصادر فيها . علة ذلك .**

٢٨٦ - عقد ايجار الاماكن المشار اليها تعتبر ممتدة تلقائيا لمدة غير محددة بحكم التشريعات الخاصة بايجار الاماكن التي منعت المؤجر من اخراج المستاجر من المكان المؤجر ولو بعد انتهاء مدة الايجار . وكان النزاع في الدعوى يدور حول تحديد قيمة استهلاك المياه وما اذا كان المطعون ضدهم يلتزمون بقيمة استهلاكهم الفعلي للمياه كما جاء بعقد الايجار فتقدير قيمتها بقيمة الاستهلاك الحاصل في المدد المطالب عنها ، او ان عقد الايجار تعدل في هذا الخصوص باتفاق لاحق يحدد مقابل استهلاك المياه بمبلغ ثابت يشاف للآجرة اخذا بما تسك به المطعون ضدهم ، فتعتبر قيمتها غير محددة باعتبار ان هذا المبلغ يستحق طالما استمر عقد الايجار لمدة غير معلومة تلقائيا طبقا

لاحكام قوازين ايجار الاماكن ، مما يجعل قيمة هذا الاتفاق غير قابلة للتقدير ،  
ولذلك كان الفصل في الدعوى يقتضى بحث قيام هذا الاتفاق ونفاذه من عنده ،  
فان قيمتها تكون غير قابلة للتقدير ، فتعتبر قيمتها زائدة على مائتين وخمسين  
جنيها ، طبقا للمادتين ٤٠ ، ٤١ من قانون المرافعات ويكون الحكم المستأنف  
فيها جائزا استئنافه . ( نقض ٢٦ - ١٢ - ١٩٧٩ طعن ٦٧٢ س ٤٦ ق ) .

**قيمة استهلاك المياه . عدم التزام المستاجر بها في العقد . الزام  
المستاجر بها طبقا للقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . شرطه . قيام المؤجر بتركيب  
عداد خاص لكل وحدة سكنية .**

٢٨٧. — اذ كان البين من تقارير الحكم المطعون فيه ان عقد الايجار  
المبرم بين الطرفين خلو من الزام المستاجر بمقاسيل استهلاك المياه ، وكان  
الطاعن قد تمسك في صحيفة الاستئناف بأنه لا يحق مطالبة هذا الاستهلاك  
استنادا الى ان المياه يغذيها عداد عام واحد للعقار كله ، وكان مفاد القرار  
رقم ١ لسنة ١٩٦٤ الصادر من اللجنة العليا لتفسير احكام القانون رقم ٤٦  
لسنة ١٩٦٢ يقضى بالالتزم المستاجر بقيمة استهلاك المياه الا اذا نص على  
ذلك في عقد الايجار ، وكان مفاد الفقرة الثالثة من المادة ٢٥ من القانون  
رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ انه بالنسبة للعقارات التي لا يلتزم فيها الشاغلون بقيمة  
استهلاك المياه فلا تقع على عاتقهم الا اذا قام المؤجر بتركيب عداد خاص على  
نفقته لحساب استهلاك المياه بكل وحدة سكنية وفي هذه الحالة يخفص الاجار  
الشهري بمعدل معين ، فاذا احتسب الحكم المطعون فيه ضمن المبالغ المستحقة  
على الطاعن — المستاجر — والمتأخر في سدادها قيمة استهلاك المياه دون  
ان يحصن الدفاع الذي ساقه في هذا الشأن او يرد عليه لانه يكون قد اخطأ  
في تطبيق القانون . ( نقض ٢٨ - ٢ - ١٩٧٩ طعن ٩٩١ س ٤٨ ق ) .

**الزام المستاجر بقيمة استهلاك المياه طبقا لقرار اللجنة العليا لتفسير  
القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ . شرطه . النص عليه في العقد . عدم جواز  
الاعتراف عن معنى العبارة عن طريق تفسيرها للتعرف على ارادة المتعاقدين .**  
٢٨٨. — يقضى القرار رقم ١ لسنة ١٩٦٤ الصادر من اللجنة العليا  
لتفسير احكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بان يلتزم المستاجر بقيمة استهلاك  
المياه اذا نص على ذلك في عقد الايجار واذ كتبت الفقرة الاولى من المادة ٢٥.

من القانون المدنى تنص على انه اذا كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز الانحراف عنها عن طريق تفسيرها للتعرف على ارادة المتعاقدين ، وكان بين من الحكم المطعون فيه انه اعتمد في قضائه بالزام الطاعن — المستاجر — بشئ المياه على الشرط الوارد بمقد الاجار المبرم بينه وبين المطعون عليه ، والذي بوجبه التزم الطاعن بدفع هذا الثمن فان النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير اساس . ( نقض ٣٠ — ١ — ١٩٧٥ طعن ٤٩٢ س ٣٩ ق ) .

**قوة الامر المقضى فى مسألة كلية شاملة لا تمنع من نظر دعوى اخرى متى كان الخصمان فى الدعوى الاولى قد تفرج احدهما او كلاهما . م ٤٠٥ .**  
**مضى . مثال بشأن التزام المؤجر بقيمة استهلاك المياه .**

٢٨٩ — القضاء فى مسألة كلية شاملة او مسألة اصلية اساسية لا يجوز قوة الامر المقضى فى تلك المسألة الا بين الخصوم أنفسهم ، اذ ان وحدة المسألة فى الدعويين وكونها كلية شاملة لا يجوز اذا صراحة نص المادة ٤٠٥ من القانون المدنى واطلعه ان تمنع من الدعوى الثانية متى كان الخصمان فى الدعوى قد تفرج احدهما او كلاهما . ( نقض ٢٢ — ٥ — ١٩٧٣ طعن ٢٢٣ س ٣٨ ق ) .

**اجرة البواب ومقابل نور السلم :**

**الامكن الخاصة للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . التزام المستاجر بسداد اجرة البواب ومقابل استعمال نور السلم جالز ما لم يتضمن تعاملا على قوانين تحديد الاجرة .**

٣٩٠ — اذ كان البين من عقدى الاجار ، ومن ملحق العقد الاخير ، ان المستاجر فى كل من العتدين التزم بدفع مقابل اجر استخدام بواب واستعمال نور السلم بالاضافة الى التزامه بدفع الاجرة القانونية للعين المؤجرة . كان ذلك . وكان لكل من المزيئين المذكورين كيائها المستقل عن الانتفاع بالعين المؤجرة ذاتها ويمكن فصلها عن العين دون اخلال بانتفاع المستاجر بها ، فان اتفاق الطرفين على مقابل لها زيادة على الاجرة القانونية يكون جائزا وبمناى عن اية رقبة قضائية ، لا لم يتضح انه صورى اريد به ستر تحيل على قوانين تحديد الاجرة . ( نقض ٢٦ — ١٢ — ١٩٧٩ طعن ١٢٦ س ٤٥ ق ) .

### الاجرة الإضافية مقابل تحسينات ومزايا :

**الحكم الصادر بتحديد الاجرة القانونية . لا حجية له في دعوى المؤجر بالمطالبة بثجرة اضافية طالما لم تكن محل نزاع في الدعوى السابقة .**

٣٩١ — اذ كان البين من الحكم الصادر في الدعوى التي اتاهها مالك العقار والمستاجرون طعنا على قرار لجنة تقدير الاجارات انه اقتصر على تحديد الاجرة القانونية للشقق الاربع المؤجرة للطاعة ، دون ان يتعرض لما اذا كان المؤجر يستحق اضافة عليها لسبب او لآخر ، كما لم يكن هذا الامر مثار نزاع بين الخصوم ، لما كان ذلك وكان مفاد المادة ١٠١ من قانون التثبيت انه لا تكون للاحكام التي حازت قوة الامر المقتضى حجية فيما فصلت فيه من الحقوق الا في نزاع قائم بين الخصوم أنفسهم دون ان تتغير صفاتهم وبذات الحق محللا وسببا، فان القول بصدر الحكم المطعون فيه على خلاف حكم سابق يكون على غير اساس . (نقض ١٧ — ١ — ١٩٧٩ الطعن رقم ١١ ، ٢٢ س ٤٦ ق) .

**الميزة التي تتيح للمؤجر تقاضي مقبلا عنها بالاضافة الى الاجرة القانونية . ماقيتها . تحديد عقد الايجار وجه الانتفاع بالعين المؤجرة كمستشفى . لا يعد ميزة . علة ذلك .**

٣٩٢ — حظرت المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — فيما حظرت — على المستأجر تأجير المكان المؤجر من الباطن دون اذن كتابي من الملك ، ومنعه من استعمال المكان المؤجر أو السماح باستعماله بطريقة تنافي شروط الايجار المعقولة وتضر بمصلحة الملك ، الا انها لم ترفع قيودا على حق طرفي العقد في التراضي على الانتفاع بالعين المؤجرة وتحديد وجه الاستعمال على النحو الذي يتفقان عليه في العقد ، وان كانت قد حرمت المستأجر من تغيير نوع الاستعمال المتفق عليه . لما كان ما تقدم وكان المراد بالميزة في هذا المجال ان تكون محل عطاء من المؤجر وباجراء ايجابي منه يوليه المستأجر متجاوزا المعايير الميضية المشار اليها وخارج نطاق القيود القانونية المتبادلة على الوجه السابق والتي تحكم الانتفاع العادي ، بمعنى انه يلزم لاعتبارها ميزة ان يطل المؤجر المستأجر من احد هذه القيود المفروضة بمقتضى قانون ايجار الامكن فيما يسوغ القول باستحقاقه في مقابلها اضافة الى الاجرة بمقتضى قرار لجنة تقدير القيمة الاجارية ، ويكون بهذه المثابة مجرد

اتفاق المتعاقدين على وجه الانتفاع بالعين المؤجرة في غرض معين ليس من قبيل الميزة الإضافية التي يستحق بثليلا عنها زيادة على الاجرة القانونية ، ولما كان الواقع في الدعوى ان الثالث من عقود الإيجار الاولى موضوع التقاضي ان الفرض من التأجير استعمال الشق المؤجرة مستشفى ، وقد تضمن كل عقد اتفاق للمتعاقدين على قيام المستأجرة بالتعديلات اللازمة لجعل الامكان المؤجرة صالحة لاعدادها مستشفى او عيادة على نفقتها الخاصة ، شريطة ان تعيد الحالة الى اصلها وطبقا لطبيعتها الاولى عند التساير حل تركها العين ، فان هذا الاتفاق لا يمنح الطلعة المستأجرة ميزة تجعل تبعها بهارنا بولفعة الملك ولا تلحق على ملحق المؤجر التزاما بحق تقيده ومنحة مقابلة اجرة اضافية تزداد الى الاجرة الاصلية ، واذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بزيادة الاجرة مقابل هذا الاستعمال فانه يكون قد اخطأ في تطبيق القانون . ( نفى ١٧ - ١ - ١٩٧٩ الطعن رقم ١١١١٢٢٤١ ق ١ ) .

**تأسيس المؤجر دعواه بطلب اجرة اضافية على قيام المستأجر بتأجير المكان مفروشا . تأسيس طلبه في الاستئناف على منحه ميزة استعمال المكان المؤجر مستشفى او عيادة . تفتير في سبب الدعوى . اعتبار السبب الاول غير مطروح على محكمة الاستئناف .**

٣٩٢ - الاستئناف وفقا لنص المادة ٢٣٤ من قانون المرافعات بنفس الدعوى بحالتها التي كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما رفع عنه الاستئناف ، وللمستأنف على ما تقضى به الفقرة الثالثة في المادة ٢٣٥ من ذات القانون ان يقرر السبب الذي اقام عليه طلبه الاصلى او يضيف اليه اسبابا اخرى طالما بقى الطلب على حالته التي كان عليها امام محكمة اول درجة ، واذا كان البين من مخولت الحكم المطعون فيه ان الطامان وان اقام الدعوى بطلب زيادة الاجرة القانونية تأسيسا على قيام المطعون عليه بتأجير الشقتين المؤجرتين مفروشتين لطباء آخرين ، الا انه لدى استئناف الحكم الابتدائي القاضي برفض الدعوى لعدم ثبوت واقعة التأجير مفروشا للغير عدل عن هذا السبب واسس طلبه على سبب جديد هو منحه المطعون عليه ميزة استعمال الشقتين مستشفى او عيادة ، فتكون واقعة التأجير مفروشا التي اقيمت عليها الدعوى ابتداء غير مطروحة على محكمة الاستئناف ولا يجوز

لها التصدى للفصل فيها . ( نقض ١٧ — ١ — ١٩٧٩ الطمسان ١٢ ، ٢٣ ،  
س ٤٦ ق ) .

**الميزة التي تبیح المؤجر تقاضى مقابلاً عنها بالاضافة الى الاجرة  
القانونية . ماهيتها . النص في العقد على تحديد وجه الانتفاع بالمعين المؤجرة  
كميادة ومسكن . لا يعتبر ميزة . علة ذلك .**

٣٩٤ — حظرت المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ —  
فيها حظرت — على المستأجر تلجير المكان المؤجر من الباطن دون اذن كتابي  
من المالك ، ومنعته من استعمال المكان المؤجر او السماح باستعماله بطريقة  
تتفق شروطه الايجار المقبول وتضر بمصلحة المالك ، الا انها لم تضع قيداً على  
حق طرفي العقد في التراضي على الانتفاع بالمعين المؤجرة وتحديد وجه استعمالها  
على النحو الذي يتفقان عليه في العقد ، وان كانت قد حرمت المستأجر من  
تغيير نوع الاستعمال المتفق عليه . والمراد بالميزة في هذا المجال ان تكون محل  
عطاء من المؤجر ويجازى ايجابى منه يوليه المستأجر متجاوزاً للمساير العيضة  
المشار اليها ، وخارج نطاق القيود القانونية المتبادلة والتي تحكم الانتفاع  
العادي ، بمعنى انه يلزم لاعتبارها ميزة ان يحل المؤجر المستأجر من احد هذه  
القيود المفروضة بمقتضى قانون ايجاز الامكن — كمد يسوغ القول باستحقاقه  
في مقابلها اضافة الى الاجرة المحددة بمقتضى قرار لجنة تقدير القيمة الاجارية .  
ويكون بهذه المثابة مجرد اتفاق المتعاقدين على وجه الانتفاع بالمعين المؤجرة  
في غرض معين ليس من قبيل الميزة الاضافية التي يستحق المؤجر مقابلها عنها  
زيادة على الاجرة القانونية . ولما كان الواقع في الدعوى ان الثابت من عقدى  
الاجار موضوع التقاضى ان الغرض من التلجير استعمال الشقتين المؤجرتين  
عيادة ومسكناً ، وتضمن العقدان اتفاق المتعاقدين على قيام المستأجر  
بالتعديلات اللازمة لجعل العين صالحة للانتفاع بها عيادة طبية على نفقته  
انخاصة شريطة ان يعيدها الى الحال التي كانت عليها حالة تركه المبنى ،  
فان هذا الاتفاق لا يمنح الطاعن ميزة يجعل قانون ايجاز بها رهناً  
بموافقة المالك ، ولا تلقى على عاتق المؤجر التزاماً يحق له بمقابلته اجرة  
اضافية تزداد على الاجرة الاصلية ، واذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر  
وتضى بزيادة اجرة عين النزاع مقابل نوع الاستعمال المتعاقد عليه فانه يكون

قد اخطأ في تطبيق القانون . ( نقض ١٧ — ١ — ١٩٧٩ الطعن رقم ١٢ ،  
٢٢ س ٤٦ ق ) .

**اجراء المؤجر اصلاحات بالمعين المؤجرة في ظل القانون ١٢١ لسنة  
١٩٤٧ . لا محل للتقيد بالحكم القانون ١ لسنة ١٩٦٦ بشأن تحديد مقابل  
الاصلاحات والتحصينات .**

٣٩٥ — اذ كانت الاصلاحات التي اجراها الطاعن — المؤجر — في  
المعين المؤجرة قد تمت في ظل العمل بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذي لم  
ينظم قواعد خاصة بتحديد مقابل زيادة الانتفاع نتيجة الاصلاحات والتحصينات  
الجديدة التي يدخلها المؤجر في المعين المؤجرة بما لا مجال لاعمال القواعد  
المقررة القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ في هذا الخصوص . ( نقض ٢٢ — ١١ —  
١٩٧٨ طعن ٤٤٢ س ٤٥ ق ) .

**التحديدات او الاصلاحات التي يدخلها المؤجر في المعين الخاضعة  
للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لا تخرجها عن القيود الواردة بها . جواز تقييدها  
واضافة مقابل الانتفاع بها الى اجرة . الاساسي . وجوب اعمال اتفاق  
الطرفين بشأنها ما لم يقصد منه التحايل على القانون .**

٣٦٩ — المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مجرد القيام بتجديدات او  
اصلاحات في المباني المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ لا يخرج هذه المباني عن  
القيود الواردة في القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وانما تجوز للمالك اضافة  
زيادة مقابل تكاليفها على اجرة شهر أبريل ١٩٤١ ، وقد ألغى القانون رقم ٥٢  
لسنة ١٩٦٩ في شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين  
احكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وأبقى منها ما يتعلق بتحديد الاجرة  
والاثار المترتبة على مخالفتها واذ كان تقدير مقابل الاصلاحات او التحسينات  
المستحقة في المعين المؤجرة يدخل ضمن عناصر تحديد الاجرة فان هذا التقدير  
لا يخضع للقواعد المقررة بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . لما كان ذلك وكان  
المستفاد من احكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — وعلى ما جرى به قضاء هذه  
المحكمة — أن الاصلاحات والتحصينات الجديدة التي يكون المؤجر قد ادخلها  
في المعين المؤجرة تقوم ويفسك ما يقابل انتفاع المستأجر بها الى الاجرة التي  
تحدد على الاسس التي قررها ذلك القانون ، وأن الاصل وجوب اعمال



ما اتفق عليه المتعاقدان في هذا الشأن سواء تم ذلك في عقد الإيجار ذاته أو في اتفاق لاحق ما لم يثبت أن التمسك منه هو التحليل على أحكام القانون فيكون للقاضي عندئذ سلطة التقدير. (نقض ٢٩ — ١١ — ١٩٧٨ طعن ٢٧٨ س ٤٥ ق).

**تقرير مقابل التحسينات التي تتم باتفاق بين المؤجر والمستأجر بقصد زيادة الانتفاع بالعين المؤجرة .** لامحل لأعمال حكم المادة ٣٦ في ٥٢ سنة ٦٩ بتسليم ترميم المنشآت الآيلة للسقوط لتحديد هذا المقابل .

٣٩٧ — الإجراءات المشار إليها بالمادة ٣٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وأردت في الباب الثاني الخاص بالمنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وتواجه حالة المنشآت التي تضرر بالاتقاس وكذلك تلك التي وإن كانت لا تضر به ولا تعرض الأرواح والأموال للخطر إلا أنها تحتاج إلى ترميم وصيانة للحفاظ على حالتها جيدة ومنع تلفها تدهورها ، فتخرج عن نطاق أعمال التحسين التي تتم باتفاق المؤجر والمستأجر والتي من شأنها زيادة الانتفاع بالعين المؤجرة لقاء مقابل يضاف إلى القيمة الإيجارية (نقض ٢٩ — ١١ — ١٩٧٨ طعن ٢٧٨ س ٤٥ ق) .

**تعهد المؤجر بإجراء تحسينات للعين المؤجرة مقابل زيادة أجرتها .** قعوده عن استكمالها . حق المستأجر في المطالبة بتخفيض هذا المقابل رهينة باستحالة التزام المؤجر عينا .

٣٩٨ — أخلاخل المؤجر بالتزامه بإجراء التحسينات التي تعهد بإجرائها مقابل زيادة الأجرة لا يهيج للمستأجر التحلل من التزامه طالما كان الاتفاق عفيه جدياً ، وإنما يكون له مطالبة المؤجر قضائياً بتنفيذ ما التزم به حتى إذا تبين استحالة التنفيذ المعنى جاز له طلب التخفيض . لما كان ذلك فانه لا على الحكم إذا لم يعتد بما تمسك به الطاعن من عدم استكمال المطمعون عليها للإصلاحات المتفق عليها طالما لم يدع استحالة تنليذها عينها . (نقض ٢٩ — ١١ — ١٩٧٨ طعن ٢٧٨ س ٤٥ ق) .

**الإصلاحات والتحسينات الصيقة التي يحدثها المؤجر بالعين المؤجرة قبل التأجير .** وجوب تقويمها وإضافة مقابلها إلى الأجرة . وجوب أعمال ارادة الطرفين بالنسبة لهذا التقدير ما لم يكن هناك تحليل على القانون .

٣٩٩ — المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الإصلاحات والتحسينات، النصيحة الجديدة التي يكون المؤجر قد أدخلها في العين المؤجرة قبل التناجر تقوم ويضاف ما يتقبل انتفاع المستاجر بها إلى الأجرة التي تحدد على الاسم التي قررتها تشريعات إيجار الأماكن المتعاقبة ، وإذا اتفق الطرفان على ذلك وجب أعمال اتفاقهما. مذ لم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضي عندئذ سلطة التقدير . ( نقض ١ - ٢ - ١٩٧٨ طعن ٣٥٣ س ٤٤ ق ) .

**إضافة مقابل الإصلاحات والتحسينات التي يجريها المؤجر قبل التناجر إلى الأجرة القانونية .** - علم جواز التزام المؤجر باستيفاء ما انتفعه في هذا السبيل من المستاجر بدلا من إضافة ما يقبلها إلى الأجرة إلا إذا قبل المؤجر ذلك صراحة .

٤٠٠ — يشترط في التحسينات والإصلاحات التي يستحق المؤجر في مقابلها زيادة في الأجرة أن يكون قد استحدثها هو أو سلفه من ماله الخاص دون أن يكون المستاجر هو الذي قام بها ، وإذا كان المالك يستهدف بإجراء التحسينات في ملكه العمل على زيادة دخله وتحسين استثماره للعين وليس مجرد أداء خدمة للمستاجر وكان ما عرضه الطاعن بهذه المثابة على محكمة الموضوع من إيفاء الطعون عليها — المؤجرة ما أتمته في أداء التحسينات دون إضافة ما يقبلها إلى الأجرة الأصلية بعيدا عن قصد المؤجر وكان الأصل أنه يضمن تقويم هذه التحسينات وإضافة مقابل الانتفاع بها إلى الأجرة القانونية فإنه لا يجوز القول عن هذا الأصل دون قبول صريح من المؤجر ، ويكون لا على الحكم أن هو أغفل الرد على هذا الطلب الذي حلت الأوراق من طيل على قبوله . ( نقض ١ - ٢ - ١٩٧٨ طعن ٣٥٣ س ٤٤ ق ) .

**الإصلاحات والتحسينات الجديدة بالعين قبل التناجر .** - للمؤجر الحق في تقويمها وتقاضي مقابل انتفاع عنها . شرط ذلك . أن تكون جدية ولا يقصد من ورائها التحايل على أحكام الأجرة القانونية .

٤٠١ — المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المستأجر من أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن الإصلاحات والتحسينات الجديدة التي يكون للمؤجر قد أدخلها في العين المؤجرة قبل التناجر تقوم ويضاف مقابل انتفاع المستاجر بها

انى الاجرة التى تحدد على الاسس التى قررها القاتون ، وان الاصل و  
وجوب اعمال ما اتفق عليه المؤجر والمستأجر في هذا الشأن سواء تم ذلك  
عقد الايجار ذاته او في اتفاق لاحق ، ما لم يثبت ان القصد منه هو التحايل  
على احكام القاتون فيكون للقاضي عندئذ سلطة التقدير . ( نقض  
١٦ - ٢ - ١٩٧٧ طعن ١٣٦ س ٤٣ ق ) .

**وجوب اعمال ما اتفق عليه طرفا التعاقد بشأن الإصلاحات والتحصينات  
الجديدة .** - **خلو العقد من الإشارة الى أن الزيادة في الاجرة هي مقابل  
التحسينات المستحقة .** - **احكام الموضوع بتقدير مقابل هذه التحسينات .**

- يجب وفق الفقرة الاولى من المادة ١٤٧ من القاتون المدني أن يتضح  
من عقد الايجار او الاتفاق اللاحق انصراف ارادة الطرفين الى أن الزيادة  
هى مقابل التحسينات المستحقة فى هذه الحالة يتعين على القاضي أن ينزل  
حكم العقد كما يذعن لحكم القاتون ، وان يعتبر العقد شريعة المتعاقدين فلا  
يلك أن يفسل مضمونه أو يعرض لتقويم هذه التحسينات ، متى استبان له  
ان الاتفاق له سبة الجديدة وخلص من شبهة التحايل على احكام القاتون ، لما كان  
ذلك وكان البين من عقد الايجار البرم بين طرفي التعاقد انه جاء خلوا من أية  
اشارة الى أن هناك ثمة اتفاق على أن زيادة الاجرة المحددة فيه هى مقابيل  
الإصلاحات والتحصينات لرتبة القاضي لا بخالفة فيه للقانون ، ذلك انه عمد  
الى تفسير المسندات المقدمة له واستخلص ما يمكن استخلاصه منها فيما  
يتعلق بموضوع الدعوى وهو في مطلق حتميل رتبة عليه من محكمة النقض  
متى كان تفسيره لها تحتله عباراتها ولا خروج فيها عن المعنى الظاهر لها .  
( نقض ١٦ - ٢ - ١٩٧٧ طعن ١٣٦ س ٤٣ ق ) .

**التحسينات التى يجريها المؤجر بالمعين المؤجرة .** - **استقلال محكمة  
الموضوع بتقدير الفترة اللازمة لاستهلاكها .**

٤٠٢ - اذ كان تحديد الحكم المطعون فيه للفترة التى توزع فيها  
استهلاك التحسينات التى تقوم وتضافد الى الاجرة يدخل فى السلطة التقديرية  
لقاضي الموضوع ، متى اورد الاعتبارات المبررة لها وكان الحكم قد انصاح من  
وجهة نظره باعتبارات سابقة ، فإن النعى عليه مما تنحصر عنه رقابة محكمة  
النقض . ( نقض ١٦ - ٢ - ١٩٧٧ طعن ١٣٦ س ٤٣ ق ) .

**الإصلاحات والتعديلات الجديدة بالمعين المؤجرة • مزية جديدة •  
وجوب تقويتها وإضافة الانتفاع بها إلى الأجرة •**

٤٠٣ — المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الإصلاحات والتعديلات الجديدة التي يكون المؤجر قد أدخلها في المعين المؤجرة تقوم ويضاف ما يتبادل الانتفاع بها • إلى الأجرة التي تحدد وفقا للأسس التي قررها القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المدمجة فيه والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ باعتبار أن هذه الإصلاحات والتعديلات تعتبر مزية جديدة اضافية يجوز للمؤجر أن يتقاضى مقابلها عنها • (نقض ١١ — ٥ — ١٩٧٧ الطعن رقم ٢٩٤، ٢٩٥ س ٤١ ق) •

**الإصلاحات والتعديلات الجديدة التي يدخلها المؤجر في المعين المؤجرة •  
تقويتها وإضافة مقابل الانتفاع بها إلى أجرة الأساس • وجوب أعمال اتفاق  
الطرفين ما لم يقصد منه التحليل على القانون •**

٤٠٤ — من المقرر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن الإصلاحات والتعديلات الجديدة التي يكون المؤجر قد أدخلها في المعين المؤجرة تقوم ويضاف ما يتبادل انتفاع المستأجر بها إلى أجرة الأساس ، فإذا اتفق الطرفان على ذلك وجب أعمال اتفاقها ما لم يثبت أن القصد منه هو التحليل على أحكام القانون فيكون للقاضي عندئذ سلطة التقدير • (نقض ١٤ — ١ — ١٩٧٦ طعن ٧٧ س ٤١ ق) •

**الإصلاحات والتعديلات التي يدخلها المؤجر قبل التأجير وكل ميزة  
يوليها المؤجر للمستأجر • وجوب تقويتها وإضافتها إلى الأجرة القانونية •  
خضوع هذا التقويم لرقابة القضاء •**

٤٠٥ — مودى نص المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن الإصلاحات والتعديلات التي يدخلها المؤجر في المعين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع المستأجر بها إلى الأجرة التي تحدد على الاسس التي قررها القانون ، وقد يتفق على ذلك بين المؤجر والمستأجر في عقد الايجار ذاته أو في اتفاق لاحق ، ويعتبر في حكم التعديلات كل ميزة يوليها المؤجر للمستأجر كما لو كان محروما من حق التأخير من الباطن ثم رخص له المؤجر بذلك ، فإن هذه الميزة تقوم ونضاف قيمتها إلى الأجرة المحددة في شهر ابريل سنة ١٩٤١ وتكون من مجموعها

أجرة أساس على أن يخضع هذا التسويم لرقابة المحكمة . ( نقض ١٨ — ٢ — ١٩٧٦ طعن ١٦٨ س ٤٢ ق ) .

**الاماكن المؤجرة مفروشة او يقصد استغلالها مفروشة . جواز زيادة الاجرة بنسبة ٧٠٪ . عدم جواز الجمع بين هذه الزيادة وزيادة ٢٠٪ لاصحاب المهن غير التجارية في الاماكن المنشأة قبل ١ — ١ — ١٩٤٤ .**

٤٠٦ — متى تحدثت أجرة الأساس وجب لتعيين الحد الأقصى لاجور الاماكن المنشأة قبل يناير سنة ١٩٤٤ زيادة الاجرة بنسب مئوية تختلف باختلاف وجوه استعمال الاماكن والطريقة التي تستغل بها ، وقد جعلها القانون بنسبة ٣٠٪ لاصحاب المهن غير التجارية ما لم تكن تلك الاماكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة او اجرت مفروشة فانه يكتفى في هاتين الحالتين بزيادة الاجرة المتفق عليها او أجرة المثل الى ٧٠٪ ، ولا يجوز الجمع بين هذه الزيادة وزيادة الـ ٣٠٪ نفة الذكر . ( نقض ١٨ — ٢ — ١٩٧٦ طعن ١٦٨ س ٤٢ ق ) .

**استغلال المكان المؤجر مفروشا . المقصود به م٠٤ ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .**

٤٠٧ — المقصود باستغلال المكان المؤجر مفروشا — ق معنى المادة ٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — وجود اتفاق عليه بين المؤجر والمستاجر ، ويكون التاجير دون ائاث ليفرشه المستاجر بنفسه ويستغله مفروشا فتستحق علاوة ٧٠٪ عننفذ سواء انتفع المستاجر بهذه الرخصة او لم ينتفع ، وسواء أجره من الباطن مفروشا او غير مفروش . ( نقض ١٨ — ٢ — ١٩٧٦ طعن ١٦٨ س ٤٢ ق ) .

**اترخيص للمستاجر بالتاجير من الباطن . ميزة جديدة للمؤجر . تقويمها بعد اقصى ٧٠٪ خضوع هذا التقويم لرقابة المحكمة . المكان المؤجر لممارسة نشاط لشركة تاهين دخوله في فئة المحال المؤجرة لاغراض تجارية .**

٤٠٨ سلفاد نص المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ معدلة بالرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ أن المشرع اجاز للمؤجر أن يضيف الى الاجرة التي تتخذ أساسا لحساب الاجرة القانونية مقبلا لكل مزية لم تكن ممنوحة للمستاجر في العقود السابقة في ابريل سنة ١٩٤١ ، فاذا لم تكن

العقود المشار إليها تخول المستأجر حق التأجير من الباطن ثم رخص به المؤجر  
 مستأجر آخر سواء في عقد الإيجار ذاته أو في اتفاق لاحق ، فقد أولاه بهذا  
 الترخيص ميزة جديدة يحق له أن يقومها وأن يضيف قيمتها الى الاجرة المحددة  
 في العقد السابق ويتكون من مجموعها الاجرة الأصلية التي تتخذ أساسا  
 لحساب الاجرة القنونية . ولأن كانت زيادة السبعين في المائة التي نصت  
 عليها الفقرة الرابعة من المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧  
 تنطبق بالإمكان التي تؤجر بقصد استغلالها مفروشة فلا تستحق لمجرد  
 الترخيص بالتأجير من الباطن إلا أنه يمكن اعتبار هذه النسبة حدا أقصى  
 لتقويم هذا الترخيص ، على أن يخضع هذا التقويم لرقابة المحكمة فإذا تحددت  
 اجرة الأساس على هذا النحو بالوقوف عند حد الاجرة المقررة في شهر ابريل  
 سنة ١٩٤١ بعد إضافة ما يجب تقويمه من التزامات جديدة مفروضة على  
 المؤجر ومن تحسينات وزيات مخولة للمستأجر وجب لتعيين الحد الأقصى  
 لأجور الأياكن المنشأة قبل اول مايو سنة ١٩٤١ زيادة الاجرة بنسبة مئوية  
 تختلف باختلاف وجوه استعمال الأياكن والطريقة التي تستغل بها . وأذا كان  
 المسلم به بين الطرفين أن التعيين منشأة بتدسنة ١٩١٠ وأنهلا كانت بمؤجرة  
 'أى مستأجر سابق بموجب عقد إيجار مؤرخ ١ - ١ - ١٩٤٠ ونص في ذلك  
 التمتع على حظر التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار ، فان الاذن  
 للطاعين بذلك يعد ميزة جديدة منحها المؤجر للمستأجر يحق له تقويمها  
 وإضافة قيمتها الى الاجرة الأساسية المحددة بالعقد الاول على أن يكون هذا  
 التقدير خاضعا لرقابة المحاكم . لما كان ذلك ، وكان الثابت أن الطاعن قد  
 استأجر العين لتكون مقرا يمارس فيه نشاط شركة للتأمين بمفنته وكيلها عاما  
 .سئولا عن جميع أعمالها ، وكان يدخل في فئة المحال المؤجرة لأغراض تجارية  
 المنصوص عليها في الفقرة ( أولا ) من المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة  
 ١٩٤٧ الأياكن التي تقدم فيها شركة التأمين ، وكان لا يغير من ذلك قول  
 الطاعن أنه يقوم بنشاط خاص به يتعلق بالتأمين أيضا ، فيحق للمؤجر أن  
 يزيد على اجرة الأساس المشار إليها نسبة الستين في المائة الخاصة بتلك  
 المحال . ( نفى ١٤ - ٤ - ١٩٧٦ طعن ٥٦٢ ص ٤١ ق ) .

**جواز الجمع بين زيادة الاجرة مقابل الترخيص بالتأجير من الباطن**

وزيادتها مقابل التأجير للأغراض التجارية . حظر الجمع بين هذه الزيادة .

### الآخيرة وزيادة الأجر مقابل استغلال المكنن مفروشة أو تلجيره مفروشا .

٤٠٩ — القول بحظر الجمع بين زيادتي الترخيص بالتأجير من الباطن والتأجير لأغراض تجارية غير سائغ لأن الحظر يقتصر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — على حالتى الأمان المؤجرة بقصد استغلالها مفروشة أو تؤجر مفروشة الأمر المنتهى في واقع الدعوى ، إذ الثابت من عقد الإيجار أن الأذن بالتأجير من الباطن جاء مجردا ولم يرضخ فيه بالتأجير ، من الباطن مفروشا ولم يدع الطاعن أنه أجراها كذلك . لما كان ما تقدم وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه قد انتهى في حدود سلطته الموضوعية الى أن تقدير المقابل للترخيص بالتأجير من الباطن غير مبالغ فيه ولم يتخذ تريعة للتحايل على أحكام القانون ، وأنه لم يحدد الزيادة باعتبار العين المؤجرة مصرحا بتأجيرها مفروشة ، وإنما أضف مقابيل ميزة التأجير من الباطن المنوطة للمستأجر استنادا الى تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن وارد في العقود المبرمة قبل أول مايو سنة ١٩٤١ أو لم يجر العرف في هذا التاريخ بنحوه للمستأجر ، وكان الثابت أنه مع إضافة نسبة الستين في المائة الخاصة بالاستعمال التجارى لم يتجاوز الحكم في تقديره مقابل الترخيص بمسند السبعين في المائة باعتبارها الحد الأقصى ، فإن النعمى على الحكم بالخطأ في تطبيق القانون يكون على غير أساس . (نقض: ١٤ —) ١٩٧٦ طعن ٥٦٢ س (٤١ ق) .

### الإصلاحات والتحسينات الجديدة التى يدخلها المؤجر فى العين قبل

التأجير . - جواز تقويمها وإضافة مقابل الانتفاع بها الى اجرة الأساس .

وجوب أعمال اتفاق الطرفين ما لم يقصد منه التحايل على القانون .

٤١٠ — المستند من أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأمكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ و ٥٥ لسنة ١٩٥٨ و ٦٨ لسنة ١٩٦١ التى أدمجت فيه تحت رقم المادة ٥ مكررا ١ ، ٢ ، ٣ ، ٤ ، ٥ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن الإصلاحات والتحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد أدخلها فى العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف ما يعادل انتفاع المستأجر بها الى الاجرة التى تحدد على الأساس التى قررتها تلك القوانين ، فلذا اتفق الطرفان على ذلك وجب أعمال اتفاقهما ما لم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام

القانون ليكون للقاضي عندئذ سلطة التقدير ( نقض ٦ — ٣ — ١٩٧٣ طعن ٢٠٥ س ٢٧ ق ) .

**الإصلاحات والتحسينات الجديدة التي يدخلها المؤجر في العين قبل التأجير ، تقويمها وإضافة ما يقابل انتفاع المستأجر بها الى الاجرة المحسدة** وفقاً للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ جواز الاتفاق على ذلك في عقد الإيجار أو في اتفاق لاحق ، ما لم يثبت المستأجر ان القصد منه هو التحليل على أحكام القانون . اعتبار كل ميزة جديدة للمستأجر في حكم تلك التحسينات . من ذلك الترخيص للمستأجر في حق التأجير من الباطن بعد ان كان محروماً منه .

٤١١ — المستفاد من أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ان الإصلاحات والتحسينات الجديدة التي يكون المؤجر قد أدخلها في العين المؤجرة تبيل التأجير تقوم ويضاف مقابل انتفاع المستأجر بها الى الاجرة التي تحدد على الاسس التي قررها ذلك القانون ، وقد يتفق على ذلك بين المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار ذاته أو في اتفاق لاحق ويصل بما اتفق عليه الطرفين ما لم يثبت المستأجر ان يقصد من هذا الاتفاق هو التحليل على أحكام القانون ، عندئذ يقوم القاضي بالتقدير . ويعتبر في حكم التحسينات التي يدخلها المؤجر في العين المؤجرة كل ميزة جديدة يوليها المؤجر للمستأجر كما لو كان محروماً من حق التأجير من الباطن ورخص له المؤجر من هذا الحق . ( نقض ١٤ — ٥ — ١٩٦٤ طعن ٣٩٥ س ٢٧ ق ) .

**القيام بتجديدات أو إصلاحات في المباني المنشأة قبل ١ — ١ — ١٩٤٤** لا يخرجها عن القيود الواردة في القانون ٢١١ لسنة ١٩٤٧ . للمالك إضافة زيادة مقابل تكاليفها على اجرة شهر ابريل سنة ١٩٤١ . اختصاص المحكمة الابتدائية بنظر المنازعات في هذا الشأن . عدم قابلية حكمها للطعن .

٤١٢ — مجرد القيام بتجديدات أو إصلاحات في المباني المنشأة قبل اول يناير سنة ١٩٤٤ لا يخرج هذه المباني عن القيود الواردة في القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وانما يجيز للمالك إضافة زيادة مقابل تكاليفها على اجرة شهر ابريل سنة ١٩٤١ ، ومن ثم فان المحكمة الابتدائية تختص بنظر المنازعات في هذا الشأن ويكون حكمها فيها غير قابل للطعن . ( نقض ١٤ — ٥ — ١٩٦٤ طعن ٣٩٥ س ٢٧ ق ) .



**النزاع في مشروعية الاجرة الزائدة التي يتضمنها عقد صلح وقبول المستأجر الزيادة عند بدء الإيجار أو قبوله لها أثناء سريان العقد . منازعة ايجارية ناشئة عن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تدخل في اختصاص المحكمة الابتدائية عدم اختصاص قاضي المحكمة الجزئية باصدار أمر الاداء بالاجرة الزائدة محل النزاع .**

٤١٣ — متى كان يبين من الحكم المطعون فيه انه لا نزاع بين الطرفين في أن الاجرة المطالب بها بموجب عقد الصلح المبرم بينهما تزيد على الحد الاقصى المقرر في قانون ايجار الاماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وانما انحصر النزاع في مشروعية الاجرة الزائدة التي تتضمنها عقد الصلح وكان الحكم قد استند في تبرير اختصاصه الى تفسير المادة السادسة من القانون المذكور بأنه ينبغي التفرقة بين قبول المستأجر الزيادة عند بدء الإيجار وقبوله لها أثناء سريان العقد فان الدعوى — بهذه الصورة — تعد منازعة ايجارية ناشئة عن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — وتنظم تطبيقاً لنصوصه وبالتالي تدخل في اختصاص المحكمة الابتدائية دون المحكمة الجزئية مملا بالمادة ١٥ من القانون المذكور واذا خالف الحكم — وهو صادر من المحكمة الابتدائية بهيئة استئنافية — هذا النظر لانه يكون قد خالف قواعد الاختصاص النوعي ما يستوجب نقضه في شأن الاختصاص وفقاً للمادة ٤٢٥ من قانون المرافعات والقضاء بعدم اختصاص قاضي محكمة المواد الجزئية باصدار أمر الاداء بالمبالغ التي كتبت محل النزاع في الدعوى . ( نقض ١٤ — ٣ — ١٩٦٢ طعن ١٧٣ س ٢٨ ق ) .

#### **التعديلات الجوهرية :**

**أحداث تغييرات مادية وجوهرية في الاجزاء الاساسية من مبنى قديم . انه . اعتباره مسكناً جديداً . جواز الاستئناف في تحديد المقصود بهذه التعديلات بالمعيار التي وضعها القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن القرية على المقارنات المبنية .**

٤١٤ — لا يوجد ما يحول في القانون او الواقع دون اقامة انشاءات جديدة في مبنى قديم بحيث يعتبر مسكناً جديداً لا يخضع لقانون ايجار الاماكن الذي كان يخضع له من قبل بشرط ان يكون ذلك وليد تغييرات مادية جوهرية في الاجزاء الاساسية من المبنى الاصلي . ولئن كان لكل قانون مجاله الذي يحكم

الوقائع المنطبق عليها ، إلا أنه ليس ثمة ما يمنع — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — في مجال تحديد المقصود بالتعديلات الجغرافية من الاستئناس بالمعايير التي وضعها القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية اعتباراً بأن استكشاف طبيعة التعديلات في العقار سيتوقف عليه تعديل الأجرة وتمديد الضريبة العقارية في وقت لاحق . ( نقض ٢٦ — ٥ — ١٩٧٦ طعن ٢١٦ س ٤٢ ق ) .

**تكييف التعديلات بأنها جوهرية . تغير من طبيعة المبنى وتجمعه في حكم المنشأ في تاريخها تكييف قانوني يستند إلى تقدير الواقع .**

٤١٥ — المقرر في قضاء هذه المحكمة أن تكييف التعديلات بأنها جوهرية تغير من طبيعة المبنى وتجمعه في حكم المنشأ في تاريخها أي بسيطة لا تحدث منه . بل هذا التغير إنما هو تكييف قانوني يستند إلى تقدير الواقع . ( نقض ٢٦ — ٥ — ١٩٧٦ طعن ٢١٦ س ٤٢ ق ) .

**طلب المستأجر بمعاينة عين النزاع لتحديد ما أجرى فيها من تعديلات وتاريخ إجرائها . التفتت المحكمة عن هذا الطلب . بتي وجدت في أوراق الدعوى ما يكفي لتكوين عقيدتها . لا قصور .**

٤١٦ — لا تترتب على المحكمة : وقد وجدت في أوراق الدعوى ما يكفي لتكوين عقيدتها إذا هي التفتت عن طلب الطاعن — المستأجر — بمعاينة عين النزاع لتحديد ما أجرى فيها من تعديلات وتاريخ إجرائها . ( نقض ٢٦ — ٥ — ١٩٧٦ طعن ٢١٦ س ٤٢ ق ) .

**الإماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ . تحديد إجرائها . ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . أحداث تعديلات جوهرية بهذه الإماكن تغير من طبيعتها وطريقة استعمالها . وجوب اعتبارها في حكم المنشأة حديثاً . خروجها عن نطاق تطبيق القانون . الإصلاحات والتجديدات لا تخرج المكان عن نطاق القانون المذكور .**

٤١٧ — النص في المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إجراءات الإماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على أنه « لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها في عقود الإيجار التي أبرمت منذ أول مايو سنة

١٩٤١ على اجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو اجرة المثل لذلك الشهر الا بتقدير ما يأتي ... ولا تسرى أحكام هذه المادة على المباني المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ « يدل على أن المشرع جعل اجرة الامكن المعنية بهذا النص لا تزيد على اجرة شهر أبريل ١٩٤١ أو اجرة المثل لهذا الشهر ، وحددها بأنها تلك التي يكون قد تم انشاؤها فعلا قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، ولا يمكن أن يكون قد بدىء في انشائها قبل هذا التاريخ وأن مجرد القيام بتجديدات أو اصلاحات في المباني المشار اليها — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — لا يخرجها من القيود الواردة بتلك المادة وإنما يجيز للمالك اضافة زيادة مقابل تكاليفها على اجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، غير أنه اذا حدثت تعديلات جوهرية فيها غيرت من طبيعتها ومن طريقة استعمالها بعد أول يناير ١٩٤٤ فإن الجزء الذي أصابه التعديل يعتبر في حكم المنشأ حديثا ولا تسرى عليه وحده أحكام تحديد الاجرة الواردة بالمادة . ( نقض ١٠ — ١١ — ١٩٧٦ طعن ١٣٦ س ٤٢ ق ) .

**التعديلات الجوهرية بالمبنى المؤجرة . ماهيتها . قيام المؤجر بسد باب الحجرة التي تركها شريك المستاجر مع بقاء الآخر شاغلا للحجرتين اللتين اخص بهما من قبل ومنفعا بصالة ومنافع الثقة . عدم اعتبار المكان بهذا التعديل جديدا .**

٤١٨ — قيام المطعون ضده — المؤجر — بسد باب الحجرة التي تركها شريك الطاعن — المستاجر مع بقاء الآخر شاغلا للحجرتين اللتين اخص بهما من قبل ، واستعماله للصالة والمنافع الخاصة بالثقة دون تغيير ، لا يعد تعديلا جوهريا غير من معالم المكان المؤجر ، أو من كيفية استعماله بحيث يؤثر على قيمته الاجارية تأثيرا محسوسا ، ومن ثم فلا يعتبر المكان بهذا التعديل جديدا مما يخضع في تقدير أجرته ابتداء للجان تقدير ايجار الامكن وانما هو نفس المكان الذي حددت أجرته اتساقا من قبل في سنة ١٩٦٤ ، وخضعت تطبيقا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، واذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر — وحدد اجرة الحجرتين على أساس توزيع الاجرة المحددة في المقد السابق على الحجرات الثلاث بالتساوي وتخفيضها بنسبة ٣٥ ٪ تطبيقا لاحكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ — فإنه يكون قد كيف الواقع الثابت لديه التكييف القانوني الصحيح . ( نقض ٢٦ — ٢ — ١٩٧٥ طعن ١٩٧ س ٤٠ ق ) .

**معايير التعديلات الجهرية في العقار ونقبا للمادة ٣/ج في ٥٦ لسنة ١٩٥٤** معلقة بق ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ . مسألة موضوعية . جواز الاستئناس بها في بيان المقصود من تلك التعديلات في المكان المؤجر . علة ذلك .

٤١٩ — مؤدى نص الفترة ج من المادة الثالثة من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ معلقة بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ أن المشرع وهو بصدد تسخير الضريبة العقارية عرف التعديلات الجهرية بأنها تلك التي يكون من شأنها التغيير من معالم العقارات أو ، من كيفية استعمالها بحيث تغير من قيمتها الإيجارية تغييرا محسوسا ، وهي مسألة موضوعية تترك لظروف كل حالة على حدها . ولئن كان لكل قانون مجاله الذي يحكم الواقع المطبقة عليه ، إلا أنه ليس ثمة ما يمنع من الاستئناس بالمعايير التي وضعها ذلك النص لبيان المقصود بالتعديلات الجهرية في المكان المؤجر اعتبارا بأن استكفاء طبيعة التعديلات في العقار سيترتب عليه تعديل الاجرة وتعديل الضريبة في وقت معا ، وإذا كان البين أن الحكم عني بإبراز أن ذلك التغيير لم يكن مؤثرا في النزاع عما كانت عليه اجرة الدور الكائنة هي به قبل استحداثها فإن النص على الحكم بالخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال يكون ولا محل له .

(نقض ٣١ — ١٢ — ١٩٧٥ طعن ٢٥٣ من ٤٢ ق ) .

**التحسينات والإنشاءات بالعين المؤجرة وجوب تقييدها وإضافة مقابل انتفاع المستاجر بها الى الاجرة القانونية . اقتضاء المؤجر زيادة في الاجرة تجاوز هذا المقابل . غير جائز ، سواء أنشأها المؤجر أو أنشأها المستاجر وتملكها المؤجر .**

٤٢٠ — المستفاد من أحكام القانون رقم ٢١١ لسنة ١٩٤٧ أن التحسينات والإنشاءات التي تضاف الى العين المؤجرة ويستحق عنها المؤجر زيادة في الاجرة تقوم ويضاف مقابل انتفاع المستاجر بها الى الاجرة التي تحدد على الاسس التي تقررها ذلك القانون ، ولا يجوز للمؤجر اقتضاء زيادة في الاجرة تجاوز ما يستحق مقابل الانتفاع بذلك التحسينات والإنشاءات سواء في ذلك أنشأها المؤجر أو أنشأها المستاجر وتملكها المؤجر . (نقض ١٢ — ٥ — ١٩٧٥ طعن ٢٤٨ من ٤٠ ق ) .

**استناد الحكم في اعتبار شقة النزاع في حكم المنشأة في سنة ١٩٦٤ على ما حصله من أنها أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ مكونة من أربع حجرات**

وأصبحت في سنة ١٩٦٤ مكونة من شقتين نتيجة التعديلات الجوهرية التي أدخلت عليها . كغاية ذلك لحمل فضائه .

٤٢١ — متى كان يبين من الحكم الابتدائي الذي أيده الحكم المطعون فيه واخذ بأسبابه أنه استند في اعتبار عين النزاع في حكم المنشأة في سنة ١٩٦٤ على ما حصله من الكشف الرسمي المستخرج من سجلات بلدية القاهرة عن إلتحاق الكائنة به العين المذكورة في المدة من سنة ١٩٦٠ الى سنة ١٩٦٧ من أن الشقة أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ مكونة من أربع حجرات ، وأصبحت في سنة ١٩٦٤ بفعل المدعى عليها مكونة من شقتين ، تمثلت نتيجة التعديلات التي أدخلت عليها من سد وفتح أبواب ، وإلى أن هذه التمديلات تعتبر تمديدات جوهرية في حكم المنشأة حديثا في سنة ١٩٦٤ ، وتسرى عليها أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، وليست إصلاحات ضرورية وتحسينات كما ذهب الى ذلك الأخير في تقديره ، وكان هذا الذي استخلصه الحكم يكفى لحمل فضائه في هذا الخصوص . ويؤدي الى تطبيق أحكام القانونين رقمي ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، ٧ لسنة ١٩٦٥ ، وفيه أثر الكافي على دفاع الطاعنة الوارد بسبب النemy ، وكان لا يعيب الحكم ما أوردته — في صدد سرد الوقائع — من أن الأخير قد أثبت في تقريره أن بعض نجارة الشقة قد غيرت طالما أن ذلك التغيير لم يكن محل اعتبار محكمة الموضوع فيها استخلصته من أن ما أجرى بالمين هو تمديدات جوهرية ، فإن النemy عليه بمخالفة الثابت بالأوراق والقصور في التسيب يكون على غير أساس . ( نقض ١٣ — ٦ — ١٩٧٤ طعن ١٤٢ من ٣٩ ق ) .

استلاك محكمة أول درجة في قضائها بحصول التعديلات بالمين المؤجرة في سنة ١٩٦٤ الى ما استخلصته من كشف الجرد المقدم اليها . قضاه الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائي أخذا بأسبابه دون إضافة . لا خطأ ولا قصور .

٤٢٢ — إذا كان يبين من الحكم الابتدائي الذي أيده الحكم المطعون فيه وأحال الى أسبابه أن محكمة الموضوع بما لها من سلطة في تقدير الدليل تد استندت في قضائها بحصول التعديلات بالمين المؤجرة — في سنة ١٩٦٤ الى ما استخلصته من كشف الجرد المقدم اليها من المطعون عليه وكان هذا الاستخلاص منها سائفا وله أصله الثابت في الأوراق ، وكان لا تثريب على

محكمة الاستئناف عند وضع حكمها. إن تستند إلى الأسباب التي أقيم عليها الحكم الابتدائي متى رأت في هذه الأسباب ما يغني عن إيراد جديد ، فإن النعي على الحكم المطعون فيه بالخطأ في تطبيق القانون ومخالفة الثابت بالأوراق والتصور في التسبب يكون على غير أساس . ( نقض ١٣ - ٦ - ١٩٧٤ طعن ١٤٢ س ٢٩ ق ١ ) .

#### اختلاط الإيجار بعناصر أخرى :

**اتفاق المؤجر والمستأجر على مقابل المزايا المستقلة عن المين المؤجرة .**  
**وجوب عمله ما لم يقصد منه التحايل على القانون . مثال بشأن إيجار جراج سيارة .**

٤٢٣ - إذ كان البين أن الاجرة المتفق عليها تشمل اجرة المثل للكان المؤجر كما تشمل مقابل مزايا أخرى خولها المؤجر للمستأجر ولها كيانتها المنفصل عن الانتفاع العادي بالمكان المؤجر ، وأن اجرة المثل قد اختلطت بالمقابل المالي للمزايا آتمة الفكر اختلاط يتعذر معه الفصل بينهما طالما أن المطعون عليه لم يذهب إلى أن تقويم هذه المزايا قد اتخذ ذريعة للتحايل على أحكام القانون ، وكان من المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المؤجر إذا أعطى المستأجر مزايا مستقلة عن المين المؤجرة فإن مقابل هذه المزايا يبقى حراً غير خاضع لقوانين تحديد الاجرة ، فإذا اتفق الطرفان على مقابل لهذه الخدمات وجب اعمال اتفاقهما ما لم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام القانون فيكون للعاقبي عندئذ سلطة التقدير ، لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق أن الأخير قد حدد اجرة الجراج وفق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وأطرح الحكم هذا التقدير لما تبينه من وجود خدمات ومزايا تقتضي تحديد الاجرة ببلغ ... على سند من أن أسعار هذه الخدمات في ارتفاع مستمر ، متجاوئاً عن أن الاتفاق في هذا الخصوص هو شريعة المتعاقدين ودون أن يدل على أن هناك تحايلاً على أحكام القانون يسوغ له سلطة التقدير ، فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون . ( نقض ٧ - ١ - ١٩٧٦ طعن ٦٢٤ س ٤٠ ق ١ ) .

( وانظر ٤٢٧ فيما يتعلق بمساكن شاطئ المعبودة ) .

**الحكم بعدم خضوع اجرة شقة معدة للسكنى لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .** اقامة الحكم قسواءه على أن الميزات الإضافية التي خولها

### المؤجر للمستأجر غير لصيقة بالعين المؤجرة ويمكن الانتفاع بها بدونها . خطأ في القانون .

٢٢٤ — اذ كان الثابت مما أورده الحكم المطعون فيه ومن عقد الإيجار أن موضوع عقد الإيجار هو شقة معدة للسكنى فلا يغير من طبيعة هذا الموضوع بوصفه مكانا من الأماكن المعدة للسكنى والتي تسرى عليها أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والتوانين المعدلة والمكملة له — أن يكون المؤجر قد خول المستأجر بمقتضى العقد الحق في أيداع سيارته بجراج العمارة ، وفي الانتفاع بستارتين معدنتين لبعض نوافذ الشقة ومشع لارضية بعض غرفها ، مادام الغرض الاساسى من الإيجار على ما هو ثابت بالعقد . هو المكان ذاته ، بحيث يعتبر ما خوله المؤجر للمستأجر في العقد على النحو المذكور — عنصر ثانوى بالنسبة للمكان المؤجر ، ولا يعدوان يكون من قبيل الميزات الاضافية التى تعتبر بهذا الوصف — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — في حكم التحسينات التى يدخلها المؤجر في العين المؤجرة قبل التاجر نيجق له تقويها وإضافة مقابل الانتفاع بها الى لجرة المكان التى تحدد على الاسس التى قررها القانون السالف ذكره ، ولما كان الحكم المطعون فيه ، وأن لم يخرج في تكييفه للعقد موضوع الدعوى عن أنه عقد إيجار مكان معد للسكنى ولم يعتبر المزايا المذكورة مقصودة لذاتها بوصفها الغرض الاساسى من التعاقد أو أن عقد الإيجار يحتلط بعملية مالية أخرى مغايرة ، بل اعتبر ما خوله المؤجر للمستأجر من حقوقه مجرد مزايا ملحقة بالمكان المؤجر ، إلا أنه قضى — وعلى الرغم من ذلك — بعدم خضوع لجرة الشقة مثار النزاع لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والتوانين المعدلة والمكملة له تاسيسا على أن ما الحق بها من مزايا غير لصيق بها ، ويمكن الانتفاع بها بدونها ، في حين أن ذلك ليس هو الغاى فى تكييف العقد قانونا ولا أثر له في تحديد طبيعته ، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ بذلك في تطبيق القانون . ( نقض ٧ — ٥ — ١٩٧٤ طعن ٣٣٣ س ٢٨ ق وراجع نقض ٢٦ — ١ — ١٩٧١ بشقيه بند اقامة المستأجر بناء بالعين المؤجرة بالفصل الاول ) .

خروج العقد المشتبل على تاجر المكان وعملية مالية أخرى مرتبطة به ارتباطا لا يقبل التجزئة عن نطاق أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

٤٢٦ — إذا كان العقد كبا وصفه الحكم المطعون فيه يشمل إيجار المكان المؤجر كما يشمل عملية مالية أخرى مرتبطة به ارتباطا لا يقبل التجزئة فإن النزاع الناشئ عن هذا العقد يخرج عن نطاق أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ويكون خاضعا للقواعد العامة من حيث موضوعه والاختصاص القضائي والإجراءات وفقا للفقرة الرابعة من المادة ١٥ من القانون المشار اليه . (نقض ٢٩ — ١ — ١٩٥٣ طعن ١٤٨ قس ٢٠ ق) .

٤٢٧ لما كان الحكم المطعون فيه قد أقالم قضاءه في دعائه الثانية على أن المبنى وحده لم يكن هو العنصر الاساسي الذي انصرفت اليه ارادة المتعاقدين إذ التزمت الشركة المطمون خذها في العقود المبرمة بينها وبين الطاعنين بان تؤدي خدمات عديدة، منها زراعة وري وصيانة الحدائق التي تحيط بالكبائن بمصاريف على حسابها وبيان تعيين عمالا لصيانة الكبائن ولتنظافة المسرات والطرق والسلام وحراسا دائمين للكبائن وعمال انقاذ للشواطئ ولتنظافة وانارة الحدائق وهي خدمات يتعذر الفصل بين مقابلها وبين مقال إيجار المبنى وانتهى الحكم المطعون فيه من ذلك الى أن هذا الإيجار لا يخضع لقانون إيجار الاماكن فانه يكون قد كلف العلاقة بين الطرفين تكيفا سلبيا وخلص الى نتيجة صحيحة واذا كانت هذه الدعوى الثانية وحدها كافية لحل قضاء الحكم المطعون فيه فان تعييبه بشأن الدعوى الاولى ايا كان وجه الراى فيها يكون غير منتج . (نقض ٣١ — ٥ — ١٩٨٢ طعن ١٣٩٢ س ٤٧ ق) .

#### ربع العين المقتبسة :

غصب العقار . عمل غير مشروع . التزام الفاعب بتعويض الاضرار الناشئة عنه عدم تقيد المحكمة بالحد الاقصى لاجرة الارض الزراعية عند تقدير التعويض . الربع يعد بمثابة تعويض .

٤٢٨ — المادة ٣٣ من قانون اصلاح الزراعى التى تنص على أنه لا يجوز ان تزيد اجرة الارض الزراعية على سبعة أمثال الضريبة الاصلية المربوطة عليها لا تحكم سوى العلاقة الاجبارية التى تقوم بين المالك والمستاجر . ولما كان يبين من الحكم المطعون فيه أنه أسس قضاءه بالربع على أن الطاعنين وضعوا اليد على نصيب المطمون عليهم فى اطمان التركة بطريق الغصب ، وكان الغصب باعتباره عملا غير مشروع يلزم من ارتكبه — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — بتعويض الاضرار الناشئة عنه ، ولا



تنقيد المحكة بحكم المادة ٢٢ من قانون الإصلاح الزراعى عند قضائها بالريع لصاحب العقار المقتصب مقابل ما حرم من ثمار وذلك باعتبار هذا الريع بمثابة تعويض ، فان الحكم المطعون فيه لا يكون قد خالف القانون بفرض تجاوزه للحد الاقصى المقرر لاجار الاراضى الزراعية طبقا للمادة ٣٣ المشار اليها .  
( نقض ٩ — ١١ — ١٩٧٦ طعن ٢١٦ من ٤٢ ق ) .

**الريع . ماهيته . تعويض لصاحب العقار المقتصب مقابل ما حرم من ثماره . تقديره من سلطة محكمة الموضوع . جواز تقدير الريع بقدر اجرة العين .**

٤٢٩ — لما كان الثابت من الحكم المطعون فيه — الصادر فى دعوى ريع — ان المحكة لم تلزم الطاعن بإداء اجرة من نصيب المطعون عليه فى الاطيان وانما استرشدت بقيمتها الاجارية التى بينها الخبير فى تقريره والمقدم فى الدعوى الاولى لتحديد الريع المناسب لهذه الاطيان بعد ان خلصت الى انه ليس ثمة دليل على انه لحقتها تغيير فى معدنها او فى مساحتها ، ولا مخالفة فى ذلك للقانون . لان الريع — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكة — يعتبر بمثابة تعويض لصاحب العقار المقتصب مقابل ما حرم من ثمار ، وتقدير هذا التعويض متى قامت اسبابه ولم يكن فى القانون نص يلزم اتباع معايير معينة فى خصوصه ، هو من سلطة قاضى الموضوع ، ولا تثريب عليه ان هو قدر قيمة التعويض المستحق لصاحب الارض عن حرمانه من الانتفاع بأرضه بقدر الاجرة خلال المدة التى حرم فيها من هذا الانتفاع ، مادام ان القاضى قد رأى فى هذه الاجرة التعويض المادل الجابر للضرر الناشئ عن هذا الحرمان .  
( نقض ١٥ — ١٠ — ١٩٧٤ طعن ٣٣٩ من ٣٩ ق ) .

**الفصل فى عمل غير مشروع . التزام مرتكبه بالتعويض . عدم التقيد فى القضاء بريع الارض المقتسبة بحكم المادة ٢٢ من قانون الإصلاح الزراعى .**

٤٣٠ — اذا كان الفصل باعتباره عملا غير مشروع ، يلزم من ارتكبه — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكة بتعويض الاضرار الناشئة عنه ولا تنقيد المحكة بحكم المادة ٣٣ من قانون الإصلاح الزراعى عند قضائها بالريع لصاحب الارض المقتسبة مقابل ما حرم من ثمار ، وذلك باعتبار هذا الريع بمثابة تعويض ، فان الحكم المطعون فيه لا يكون قد خالف القانون بتجاوزه الحد الاقصى المقرر لاجار الاراضى الزراعية طبقا للمادة ٣٣ المشار اليها .

تقدير التعويض عن الأثر بلا سبب . عدم الالتزام بحكم ٢٢م اصلاح

زراعى .

٤٣١ — لا يلتزم القاضى فى تقديره للتعويض عن الأثر بلا سبب بحكم  
المادة — ٢٢ من قانون الإصلاح الزراعى . ( نقض ٥ — ٢ — ١٩٧٤ طعن  
٤٣٦ س ٢٨ ق ) .

عدم جواز تقدير التعويض الذى يلتزم به المنصب على أساس الاجرة  
المحددة فى العقد المنتهى .

٤٣٢ — لما كان عقد الإيجار ينتهى بانقضاء المدة المتفق عليها بلا احتياج  
لتنبيه باخلاء العين الموجرة وفقاً للمادتين ٢٨٢ و ٢٨٥ من القانون المدنى  
التقديم الذى يحكم واقعة الدعوى وأن الإيجار لا يتحدد باستمرار المستأجر  
بعد انتهاء المدة منتظماً بالشئ المؤجر الا اذا كان ذلك برضاء المؤجر كما هو  
مفهوم المادة ٢٨٦ من القانون المذكور، وكان الواقع فى الدعوى هو أن المستأجر قد  
استمر واضعاً يده على العين بعد انتهاء مدة الإجارة رغم معارضة المؤجر ،  
مما يترتب عليه وجوب اعتبار وضع يده بغير سند ، لما كان ذلك فإن الحكم  
المطعون فيه اذ اعتبر أن ما يتعين القضاء به للمؤجر من المدة اللاحقة لنهاية  
عقد الإيجار هو الإجارة المتفق عليها فى العقد يكون قد عمل حكم هذا العقد  
خالفاً للقانون الذى يقضى بانتهائه . ( نقض ٢٤ — ١١ — ١٩٥٥ طعن ١٢٤  
س ٢٢ ق ) .

حق قاضى الموضوع فى الاعتماد فى تقدير تعويض مؤجر على مستأجر  
استمر فى وضع يده على العين دون رضائه على فئات الإيجار المقررة بمرسوم  
بقانون وبالعالم العام بارتفاع أجور الاطيان وبقبول المستأجر لفئة الإيجار  
بواقع كذا فى حالة استمراره فى وضع يده برضاء المؤجر .

٤٣٣ — أن تقدير التعويض متى ثابت أسبابه ولم يكن فى القانون نص  
ملزم باتباع معايير معينة فى خصوصه هو من سلطة قاضى الموضوع . فإذا  
كان الحكم فى تقديره التعويض الذى قضى به لمؤجر على مستأجر استمر فى  
وضع يده على الأرض الموجهة دون رضاء المؤجر ، قد استهدى بفئات الإيجار  
السنوية المقررة بمرسوم بقانون معلوم لكافة الناس لنشره فى الجريدة  
الرسمية ، وبالعالم العام بارتفاع أجور الاطيان وفقاً للحالة الاقتصادية السائدة

في السنوات المعاصرة واللاحقة لعقد المستأجر ويقبول المستأجر لفئة الإيجار بواقع كذا جنيها للفدان إذا ما استمر وضع يده على العين برضاء المؤجر . فلا يصح أن ينمى عليه أنه أدخل بحق المستأجر في الدفاعة إذا اعتبر ضمن ما اعتبر به في تقدير التعويض بفئات الإيجار السنوى الواردة بذلك المرسوم بقانون الذى لم يكن بين أوراق الدعوى ولم يتسك به أحد من الخصوم . (نقض ١٥ - ١٢ - ١٩٤٩ طعن ٤٧ س ١٨ ق) .

**الحقوق التى تسقط المطالبة بها بغض سنوات الجينة في المادة ٢١١ مدنى وهى الفوائد والمرتبات والاجور والمعاشات لا يتخلل فيها التعويض المستحق لصاحب الأرض قبل الفاصب بالنسبة لثمار العين المخصصة .**

٤٣٤ - الحقوق التى تسقط المطالبة بها بغض سنوات بيئة في المادة ٢١١ من القانون المدنى وهى المرتبات والفوائد والمعاشات والاجر . مما يجنيه الفاصب من غلة العين المخصصة بما يعتبر الزامه برده في مقام التعويض عن حرمان صاحبها منها لا تسقط المطالبة به بغض هذه المدة . (نقض ١٧ - ٢ - ١٩٢٨ طعن ٦٤ س ٧ ق) .

**التص في عقدا لايجار على اعتبار التعويض المترتب على مخالفة المستأجر لالتزاماته الاصلية مقدرا تقدير الاجرة ومستحقا استحقاقها ودائرا معها عن مدة الايجار يوجب سقوطه بالتقادم الخمسى .**

٤٣٥ - ان القانون المدنى اذ نص في المادة ٢١١ على ان المرتبات والفوائد والمعاشات والاجر هى مما يسقط الحق في المطالبة به بغض خمس سنوات ، واذ عطف على هذه الانواع قوله « وبالجمله كانه ما يستحق دفعه سنويا او بمواعيد اقل من سنة » قد دل بذلك على ان مساس الحكم في هذا النوع من التقادم هو كون الالتزام بما يتكرر ويستحق سنويا او بمواعيد اقل من سنة ويكون تكراره واستحقاقه دوريا ما ينوء الملتزم بحمله لو ترك بغير مطالبة مدة تزيد على خمس سنوات . فاذا اقر المستأجر في عقد الايجار انه اذا زرع اكثر من ثلث الارض تطلبا او كثر الزراعة القطنية فيما سبقت زراعته تطلبا يكون ملزما بمثل الاجرة ، وجعل لنظارة الوقف حق خصم ما يجب من ذلك التعويض من كل مبلغ دفعه او يدفعه المستأجر ، ووقع الاتفاق على ان يسرى هذا الحكم ويتكرر في سنى الايجار ، فان الظاهر من هذا المقد

ان الطرفين انزلا التعويض المذكور منزلة الاجرة قدرا أو استحقاقا وتكرارا .  
ومتى قام بالالتزام التعويض المترتب على مخالفة المستلجر لالتزاماته الاصلية  
وصف كونه مقدرا تقدير الاجرة ومستحقا استحقاقا ودائرا معها عن مدة  
الايجار نقد جاز عليه حكم السقوط بالتقادم الخسى سقوط الاجر . ( نقض  
٢٧ — ٢ — ١٩٣٦ طعن ٧٠ س ٥ ق ) .

**مقابل الانتفاع بالعين المستولى عليها :**

**وجوب التزام القواعد المنصوص عليها في المرسوم بقانون رقم ٩٥**  
**لسنة ١٩٤٥ عند تقدير مقابل الانتفاع بالامكان المستولى عليها واستبعاد**  
**احكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الخاصة بتحديد الاجرة وما يرد عليها**  
**بن زيادة أو خفض .**

٤٣٦ — وان نصت المادة ٧ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ان  
الامكان الصادرة في شأنها قرارات استيلاء تعتبر نيبا يتعلق بتطبيق احكام  
هذا القانون مؤجرة الى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها ، الا ان القانون  
رقم ٧٦ لسنة ١٩٤٧ الذي خول لوزير التربية والتعليم سلطة اصدار قرارات  
استيلاء على الامكان اللازمة لشئون وزارته والذي استمر العمل به بالمرسوم  
الصادر في ١١ — ٧ — ١٩٤٨ ، قد نص في مادته الاولى على ان تتبع في تقدير  
التعويض عن الامكان المستولى عليها الاحكام المنصوص عليها في المرسوم  
بقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ الخاص بشئون التموين ، واذا وضع هذا المرسوم  
الاخير قواعد خاصة لتقدير التعويض عن الانتفاع بالاستيلاء المستولى عليها  
على اساس فائدة راس المال المستثمر وفقا للسعر العادي الجارى بالسوق  
في تاريخ حصول الاستيلاء مضافا اليها مصروفات الاستهلاك والصيانة للبقي  
او للمنشآت ، وكانت تلك القواعد تغلير الإنبى التي اتخذها القانون رقم  
١٢١ لسنة ١٩٤٧ لتحديد اجرة الامكان التي يسرى عليها ، فانه يتمين التزام  
القواعد المنصوص عليها في المرسوم بقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ عند تقدير  
مقابل انتفاع الامكان المستولى عليها واستبعاد ما ورد بالقانون رقم ١٢١  
سنة ١٩٤٧ من احكام خاصة بتحديد الاجرة وما يرد عليها بن زيادة أو خفض .  
( نقض ٢٩ — ٢ — ١٩٧٠ طعن ٥٥٧ س ٣٥ ق ) .

**الاستيلاء المؤقت على عقارات الافراد اللازمة لوزارة التربية والتعليم**

ومعاهدها . قرار ادارى يتم جبرا عن اصحاب هذه العقارات . العلاقة بين هؤلاء ووزارة التربية والتعليم لا تعد علاقة اجبارية على اطلاقها في مفهوم قواعد الاجبار في القانون المبنى .

٤٣٧ - مفاد نص المادة ٥٥٨ من القانون المبنى ان عقد الاجبار من العقود الرضائية وانه اذا انتفع شخص بشيء بغير رضاء من مالكه لا يمد مستأجرا . ولما كان القرار الذى يصدر بالاستيلاء مؤقتا على عقارات الافراد طبقا للقواعد التى اوردتها المشرع فى القانون رقم ٥٢١ والتى خول بها وزير التربية والتعليم حق الاستيلاء المؤقت على عقارات الافراد اللازمة للوزارة ومعاهد التعليم يعد قرارا اداريا يتم جبرا عن اصحاب هذه العقارات وهو ما يتمتع معه القول بان العلاقة التى تنشأ بين الوزارة وبين اصحاب هذه العقارات علاقة اجبارية ، وكان غير صحيح ما تقول به الطاعنة من ان المشرع قد ائصح عن مراده باعتبار علاقة الوزارة باصحاب العقارات المستولى عليها مؤقتا علاقة اجبارية بما نص عليه فى المادة السابعة من انقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من ان « الاماكن المصادرة فى شأنها قرارات الاستيلاء تعتبر فيما يتعلق بتطبيق هذا القانون مؤجرة الى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها » - ذلك انه وقد وردت عبارة هذا النص صريحة فى ان الاماكن المستولى عليها تعتبر مؤجرة فى خصوص تطبيق احكام هذا القانون ، فقد دلت بذلك على ان المشرع لم يقصد ان يغير من طبيعة العلاقة المترتبة على هذا الاستيلاء ويجعل منها علاقة اجبارية على اطلاقها فى مفهوم قواعد الاجبار الواردة فى القانون المبنى على الرغم من انعدام رضاء احد طرفيهما بقبولها بما مؤداه انه نيبا خلا احكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يتعين عدم تطبيق قواعد الاجبار ؛ ( نقض ٤ - ٦ - ١٩٦٨ طعن ١٤٥ س ٣٤ ق ) .

تعلق قواعد تحديد الاجرة بالنظام العام :

قواعد تحديد اجرة الاماكن . تعلقها بالنظام العام . جواز اثارتهما فى اية حالة كانت عليها الدعوى ولو لاول مرة امام محكمة النقض .

٤٣٨ - المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان تحديد اجرة الاماكن طبقا للقوانين المحددة - للايجارات من مسائل النظام العام ولا يجوز الاتفاق على ما يخالفها ، وكل نزاع بهذا الشأن متى كان لازما للفصل فى الدعوى لا يمد طلبا جديدا فى الاستئناف اذ يجوز اثارته فى اى مرحلة من مراحل التقاضى

ولو لأول مرة أمام محكمة النقض ، ولما كان التعريف الى حقيقة الاجرة القانونية والقدر الذى لم توف به المطعون عليها أمرا لازما لا يمكن الفصل فيها يطلبه الطاعن من اجرة متأخرة ، فان الحكم المطعون فيه اذ عرض لبحث الاجرة القانونية وحقق النزاع حولها واعمل قوانين التخفيض المتعلقة بالنظام العام والتي اوردها تقرير الخبير المنتدب في الدعوى يكون قد التزم صحيح القانون . ( نقض ١٥ — ٣ — ١٩٧٨ طعن ٩٦٩ س ٤٤ ق ) .

**تحديد اجرة المسكن من مسائل النظام العام . التحايل على زيادة هذه الاجرة . جواز اثباته بكافة سبل الاثبات .**

٤٣٩ — لأن كان تحديد اجرة المسكن هي من مسائل النظام العام التي نص المشرع على تلقيم مخالفات القواعد الواردة بشأنها ، وكان التحايل على زيادة الاجرة مما يجوز اثباته بكافة سبل الاثبات ، الا ان ما ساقته الحكم من قول مرسل من اعتبار الاجرة المتعاقد عليها هي مبلغ ... جنيتها وان المجرر قصد التحايل على قوانين التخفيض دون ان يبين ظروف الحال المبررة او يثبت ما يدعى الى هذا التحايل او يورد البيانات التي استخلص منها صورية الاتفاق يعميه فضلا عن الخطأ في تطبيق القانون بالقصور في التسبيب . ( نقض ٢٤ — ٣ — ١٩٧٦ الطعن رقم ٥٨٨ و ٥٩٠ س ٤٠ ق ) .

**احكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بشأن ايجار الامكن . قواعد آمرة . جواز اثبات مخالفته احكامه بكافة الطرق .**

٤٤٠ — القرار التفسيري التشريعي رقم ٤ لسنة ١٩٦٥ الصادر من اللجنة العليا لتفسير احكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ اعتبر قواعد القانون المذكور جميعا آمرة ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها بحيث لا يسوغ التحايل على احكامه بمحاولة نفي وجود اجرة تعاقدية ويكون من حق من يدعى حصول الاتفاق عليها اثبات ذلك بكافة الطرق . ( نقض ١٧ — ١١ — ١٩٧٦ طعن ١٠٣ س ٤٠ ق ) .

**تحديد الاجرة القانونية اعمالا للمادة ٦ في ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . متعلق بالنظام العام .**

٤٤١ — تحديد الاجرة القانونية اعمالا للمادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من الامور المتعلقة بالنظام العام التي لا يجوز للانفراد

الاتفاق . ا. مخالفتها . ( نقض ٢٦ — ٥ — ١٩٧٦ طعن ٤٧٦ س ٤٢ ق ) .

تحديد اجرة الامكن من مسائل النظام العام . جواز اثبات التحايل على زيادة الاجرة بكافة طرق الاثبات .

٤٤٢ — تحديد اجرة الامكن طبقا للقوانين المحددة للإيجارات هو من مسائل النظام العام ولا يجوز الاتفاق على ما يخالفها ، ومن ثم يجوز اثبات التحايل على زيادة هذه الاجرة بكافة طرق الاثبات . ( نقض ١٦ — ٥ — ١٩٧٤ طعن ٣١٥ س ٣٩ ق ) .

الاتفاق على اجرة تجاوز الحد الأقصى للاجرة المقررة بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على بطلانه بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام العام سواء ورد في العقد او أثناء سريانه .

٤٤٣ — المستفاد من نصوص القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ان الاتفاق على اجرة تجاوز الحد الأقصى للاجرة المقررة بهذا القانون يقع باطلا بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام العام ويستوى ان يكون الاتفاق على هذه الزيادة قد ورد في عقد الإيجار او أثناء سريانه وانتساع المستجير بالمعين المؤجرة . ( نقض ١٨ — ٣ — ١٩٧٤ طعن ٦٧ س ٣٩ ق ) .

الحكم ببطلان الاتفاق على زيادة الاجرة لمخالفته للنظام العام . لا محل لمناقشة وجود او عدم وجود اكراه يشوب هذا الاتفاق . تحدث الحكم عن وجود اكراه . تزيد يستقيم بدونه .

٤٤٤ — اذا كان الحكم المطعون فيه قد انتهى — في صحيح القانون — الى بطلان الاتفاق على زيادة الاجرة لمخالفته للنظام العام ، فلا يكون هناك ثمة محل لمناقشة وجود او عدم وجود اكراه يشوب هذا الاتفاق ، وما قاله الحكم من وجود هذا الاكراه لا يعدو ان يكون من قبيل التزيد الذي يقوم الحكم بدونه . ( نقض ١٨ — ٣ — ١٩٧٤ طعن ٦٧ س ٣٩ ق ) .

اجرة شهر الاساسي :

اجرة الاساسي ، عبء اثباتها .

٤٤٥ — من المقرر ان عبء اثبات اجرة الاساسي يقع على من يدعى ان

الاجرة الحالية تخطف عن الاجرة القانونية . ( نقض ١٦ — ١١ — ١٩٨١ طعن ١٣٢ س ٤٧ ق ) .

**الانعاء باختلاف الاجرة المدونة بعقد الإيجار عن اجرة شهر الاساس .**  
**اثباته على عاتق من يدعيه .**

٤٤٦ — من المقرر — على ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن عبء اثبات أن الاجرة المدونة بالمعقد تخطف عن اجرة ابريل سنة ١٩٤١ في معنى المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يقع على عاتق من يدعيه زيادة او نقصا ، وان الاصل الا يصل الى اجرة المثل الا عند تعذر ثبوت الاجرة الفعلية . ( نقض ٢٨ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ٦٨٢ س ٤٥ ق ) .

**اجرة الاساس . اثباتها بكافة الطرق . شرطه . عدم وجود عقد مكتوب .**

٤٤٧ — مفاد نص المادة الخامسة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن اجرة الاساس تثبت أولا بالمعقد السارى خلال هذا الشهر الا أن الشارع قد عامل الاجرة معاملة الواقعة المالية فأحل اثباتها عند عدم إمكان الحصول على المعقد المكتوب بطرق الاثبات كافة بما فيها البيئة والقرائن . ( نقض ٢٨ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ٦٨٢ س ٤٥ ق ) .

**اجرة الاساس للإماكن الخاضعة للمادة ٤٠ ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .**  
**ماهيتها . تحديد الاجرة استنادا الى اتفاق الطرفين على حقيقة اجرة الاساس . لا خطأ .**

٤٤٨ — النص في المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على انه « لا يجوز أن تزيد الاجرة المتفق عليها في عقود الايجار التي أبرمت من أول مايو ١٩٤١ على اجرة شهر ابريل ١٩٤١ أو اجرة المثل لهذا الشهر الا بمقدار ما يأتى ... » يدل على أن القانون اتخذ أساسا لحساب الحد الاقصى لاجرة هذه الفئة من الامكن الاجرة الفعلية التي كانت العين مؤجرة بها في شهر ابريل ١٩٤١ فإذا لم تكن العين مؤجرة في هذا التاريخ وجب التعويل على اجرة المثل عن ذلك الشهر ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد عول في تحديد اجرة المحل رقم ٧ على ما ثبت من أنه كان موضوع عقد ايجار مستقل مؤرخ ١ — ٤ — ١٩٤١ وأن طرفي الدعوى قد تلتايا على أن أجرته كانت



عشرة جنيهات ، ما مؤداه ان هذا الامر لم يكن محسب نزاع يقتضى من الحكم فصلا فيه ، وكان لا وجه لافتراض مخالفة ما تلتايا عليه للقانون لان الاصل في التصرّات هو المشروعية ، فان الحكم يكون قد التزم صحيح القساتون .  
( نقض ٧ - ٤ - ١٩٧١ طعن ٧٦٢ س ٤٥ ق ) .

**تحديد الاجرة الفعلية للمكان المؤجر في شهر الاساس جواز اثباتها بكافة الطرق مهما بلغت قيمتها . عقود الايجار وايصالات الاجرة عن مدة لا يدخل فيها شهر الاساس او لا يمكن اخرى مماثلة في ذات العقار . جواز الاستدلال بها كقرينة قضائية للاثبات .**

٤٤٩ - المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ان اجرة شهر ابريل المتخذة أساسا لتحديد اجور الامكن الخاضعة لاحكام القساتون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يجوز اثباتها بكافة طرق الاثبات بما فيها البينة والقرائن مهما كانت قيمة الاجرة وذلك لان المطلوب اثباته ليس التمسك في ذاته بل قيمة الاجرة في تاريخ معين وهي تعتبر بهذه المثابة واقعة مادية اتخذ منها المشرع أساسا لتحديد الاجرة القانونية الحالية ، كما ان الايصال بسداد الاجرة عن مدة معاصرة لشهر الاساس وان كان لا يصلح دليلا كاملا على الاجرة فيه الا انه يجوز اعتباره قرينة قضائية عليها لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه انه لم يتخذ من اجرة الشقتين المشار اليهما بسبب النعمى اجره مثل لشقة النزاع وانما استدلل على اجرتها في شهر ابريل ١٩٤١ بمقتود ايجار وايصالات صادرة عن شقة اخرى مماثلة في ذات المبنى تراوحت الاجرة المحددة بها بين ... فيما تحرر منها قبل العمل بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وبين ... بالنسبة لما صدر منها بعد ذلك . وهو منه استدلال سائق له سنده من تماثل وحدات متعددة في العقار من حيث مقدار اجرة الاساس وما صارت اليه بعد اضافة الزيادة المقررة بالقانون ، فان الحكم اذ اتخذ من هذه الاجرة أساسا لتحديد الاجر القانونية لعين النزاع يكون قد اصاب صحيح القانون  
( نقض ٢٢ - ١١ - ١٩٧٨ طعن ٤٤٢ س ٤٥ ق ) .

**اجرة الاساس . عبء اثباتها . وقوعه على من يدعى ان الاجرة المتعاقد عليها تخالف الاجرة القانونية زيادة او نقصا .**

٤٥٠ - المقرر في قضاء هذه المحكمة ان عبء اثبات الاجرة الاساسية

يقع على عاتق من يدعى أن الأجرة الحقيقية تختلف عن الأجرة القانونية  
زيادة أو نقصا . ( نقض ١٠ - ٥ - ١٩٧٨ طعن ٤٠٦ س ٤٤ ق ) .

**جواز اثبات أجرة الأساس بكافة الطرق . عقد الإيجار أو الإيصال  
بالأجرة عن مدة لا يدخل فيها شهر الأساس . جواز اعتبارهما قرينة قضائية  
على الأجرة القانونية . الادعاء بأن الأجرة المدونة بهما تختلف عن أجرة شهر  
الأساس . اثبات ذلك على عاتق من يدعيه .**

٤٥١ - إذ كان عبء اثبات أن الأجرة المدونة بالمقد تختلف عن أجرة  
شهر إبريل سنة ١٩٤١ في معنى المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ،  
يقع على عاتق من يدعيه زيادة أو نقصا ، وكان الأصل الإيصال إلى أجرة  
المثل إلا عند تعذر ثبوت الأجرة الفعلية ، وكان مفاد المادة الخامسة من ذات  
القانون أن أجرة الأساس تثبت أولا بالمقد المكتوب الساري خلال هذا الشهر ،  
وإن الشارح عامل الأجرة معاملة الواقعة المادية لمثل اثباتها عند عدم إمكان  
الحصول على المقد المكتوب بطرق الإثبات ككلمة بها فيها البينة والقرائن ،  
وكان عقد الإيجار ويقاس عليه الإيصال الصادر من المؤجر بقبض الأجرة عن  
مدة لا يدخل فيها الشهر المشار إليه ، وإن كان لا يصلح أيهما بهذه المثابة  
دليلا كاملا على الأجرة التي يعتبرها المشرع أساسا للأجرة القانونية إلا أنه  
يجوز اتخاذ قرينة قضائية عليها . لما كان ذلك وكان البين من الحكم المطعون  
فيه أنه استند في تعدد أجرة سنة النزاع في شهر إبريل سنة ١٩٤١ على  
الإيصال المقدم من المظعون عليه المؤرخ أول مايو سنة ١٩٥٦ ، وأنه اتخذ من  
هذا الإيصال قرينة قضائية على أن المبلغ المثبت به يمثل أجرة شهر إبريل  
سنة ١٩٤١ مضافا إليها الزيادة القانونية ، اعتبارا بأن هذه الأجرة في مجال  
المصالح المتعارضة بين المؤجرين والمستأجرين هي أقل أجرة يتقبلها الطاعنان  
- المؤجران - وهي في ذات الوقت أقصى ما يسمح به القانون لحماية  
المستأجر ، وكان ما خلص إليه الحكم في هذا الصدد لا ينطوي على نقل لعبء  
الاثبات من المستأجر الذي يدعى زيادة الأجرة ، ولا يفتن قضاء مبني على  
الافتراض والاستنتاج . فإن النعمي بمخالفة القانون يكون على غير أساس .  
( نقض ١٩ - ١ - ١٩٧٧ طعن ٥٧٣ س ٤٢ ق ) .

**أجرة الأساس للأماكن الخاضعة للقانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ . ماهيتها .**

الاخذ بالاجرة المسماة في العقد السارى في ٥ - ١١ - ١٩٦١ شرطه . ان يكون العقد جنبا والاجرة ليست صورية . للمستأجر اللاحق الثبات الصورية بكافة طرق الاثبات .

٤٥٢ - نص المادة ٥ مكررا ( ٥ ) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المصوب به اعتبارا من ١٥ - ١١ - ١٩٦١ وان كان يدل على ان المشرع قد اخضع لاحكامه المياني التي تم انشاؤها واعدادها للسكنى بعد ١٢ - ٦ - ١٩٥٨ سواء كان قد بدى في انشاؤها قبل او بعد هذا التاريخ وان الاجرة الحالية التي تعتبر اجرة الاساس ويجرى عليها التخفيض بمعدل ٢٠ ٪ هي الاجرة المسماة في العقد السارى في ٥ - ١١ - ١٩٦١ او الاجرة التي يثبت انه جرى التعامل بها في شأن المكان المؤجر ذاته طوال السنة السابقة على تلك التاريخ أيتهما اقل او اجرة المثل في نوفمبر ١٩٦١ اذا لم يكن المكان قد سبق تكجيره ، الا ان شرط الاخذ بالاجرة المسماة في العقد السارى ان يكون عقد الايجار المبرم عقدا حقيقيا وان تكون الاجرة الواردة فيه اجرة حقيقية لا تزيد على الاجرة الفعلية ، بحيث يجوز للمستأجر اللاحق اذا لم يكن طرفا في العقد ان يثبت ضرورته وزيادة الاجرة الواردة به على الاجرة الفعلية بكافة طرق الاثبات بما في ذلك البينة والقرائن .  
( نقض ٢٥ - ٢ - ١٩٧٦ طعن ٦٣١ س ٤٠ ق ) .

اجرة الاساس للمياني التي انشئت قبل اول يناير ١٩٤٤ هي الاجرة الفعلية في شهر ابريل ١٩٤١ او اجرة المثل في هذا الشهر . اجرة المثل . ماهيتها . تقدير توافر التماثل او انعدامه . من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع متى كان استخلاصه سائفا .

٤٥٣ - مفاد نص المادة ٤ من قانون ايجار الاماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ان الشارع جعل اجرة الاساس للمياني التي انشئت قبل اول يناير سنة ١٩٤٤ هي اجرتها الفعلية في شهر ابريل سنة ١٩٤١ ، كما جعل بديلا من هذه الاجرة اجرة مثلها في الشهر ذاته واذا كان الاصل في اجرة المثل انها اجرة بناء قائم فعلا بمائل عين النزاع من كلفة الوجوه بقدر الامكان ، وكان مؤدى ما اورده الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه انه انتهى الى ان الاختلاف بين عين النزاع وعين المقارنة بعدم التماثل بين العقارين استنادا الى رجحان ميزة الموقع التي تتمتع بها عين النزاع على عين المقارنة ، وكان توافر التماثل

أو انعاده لا يعدو أن يكون من مسائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع طالما كان استخلاصه سائفاً ومؤدياً إلى النتيجة التي انتهى إليها ، وكان ما قرره الحكم له سنده من الأوراق ، فإن النعمى عليه يخالفه القانون يكون على غير أساس . ( نقض ٣١ - ٢ - ١٩٧٦ طعن ٥٥٦ من ٤١ ق ) .

**أجرة الأسس . اثباتها بكلفة طرق الإثبات . عبء ذلك على من يدعى اختلاف الأجرة الحالية عن الأجرة القانونية .**

٤٥٤ — عبء اثبات الأجرة الأساسية يقع على من يدعى أن الأجرة الحالية تختلف عن الأجرة القانونية زيادة أو نقصاً ، ويكون ذلك بكافة طرق الإثبات . ( نقض ٣١ - ٢ - ١٩٧٦ طعن ٥٥٦ من ٤١ ق ) .

**لا يجوز زيادة الأجرة المتفق عليها في عقود الإيجار المبرمة منذ أول مايو سنة ١٩٤١ عن أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر إلا بمقدار نسب معينة تختلف باختلاف نوع المحل المؤجر ، يدخل في تقدير هذه الأجرة تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن وارداً في العقود المبرمة قبل أول مايو سنة ١٩٤١ أو لم يجر العرف في هذا التاريخ بفرضه على المستأجر ، الشرط الوارد في عقد الإيجار المبرم قبل أول مايو سنة ١٩٤١ والذي يضيف على عاتق المستأجر عبئاً مالياً مستقلاً عن الأجرة والنزاع الذي يدور حول صحة هذا الشرط يخرج من نطاق أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .**

٤٥٥ — لا يجوز طبقاً لنص المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الخاص بإيجار الأماكن — أن تزيد الأجرة المتفق عليها في عقود الإيجار التي أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ عن أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر إلا بمقدار نسب معينة تختلف باختلاف نوع المحل المؤجر على أن يدخل في تقدير الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن وارداً في العقود المبرمة قبل أول مايو سنة ١٩٤١ أو لم يجر العرف في هذا التاريخ بفرضه على المستأجر . وينبئ على ذلك — وفقاً لمفهوم مخالفة هذا النص — أن الشرط الوارد في عقد الإيجار المبرم قبل أول مايو سنة ١٩٤١ والذي يضيف على عاتق المستأجر عبئاً مالياً مستقلاً عن الأجرة المحددة فيه لا يدخل في تقويم الأجرة كما أن النزاع الذي يدور بين طرفي العقد حول صحة هذا الشرط يخرج بطبيعته من نطاق أحكام القانون رقم ١٢١

لسنة ١٩٤٧ اذ لا يعتبر نزاعاً في الاجرة ولا يدخل في تقويمها وبالنسبة لثاته يكون خاضعاً للقواعد القانونية العامة من حيث موضوعه والاختصاص القضائي والإجراءات على ما نصت عليه المادة ٤/١٥ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . ( نقض ١٨ - ١٠ - ١٩٦٢ طعن ١١٥ س ٢٧ ق ) .

#### اجرة المثل :

تقدير توافر التماثل أو انعدامه بين الشقة المؤجرة وشقة المثل . من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع متى كان استخلاصه سائفاً .

٤٥٦ - من المقرر أن تقدير توافر التماثل أو انعدامه بين الشقة المؤجرة وشقة المثل من مسائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع طالما كان استخلاصه سائفاً ومؤدياً الى النتيجة التي انتهى اليها . ( نقض ٢٨ - ١٢ - ١٩٨١ طعن ٦٨٢ س ٤٥ ق ) .

عدم جواز اللجوء الى اجرة المثل حالة وجود الاجرة الفعلية في شهر الاساس . ثبوت أن المدعى هو بذاته مستأجر العين في هذا الشهر . عليه اثبات الاجرة الفعلية .

٤٥٧ - مفاد المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أنها تجعل من الاجرة المتفق عليها في شهر ابريل ١٩٤١ الاصل الواجب الاتباع بحيث لا يلجأ الى اجرة المثل الا عند مقدان هذا الاصل ، ومن ثم فلا مجال للتحدث عن اجرة المثل اذا كان المستأجر المنازع في قانونية الاجرة هو نفسه الذي كان يشغل العين في شهر الاساس ، ويتمين الاعتداد بالاجرة الفعلية فيه ، ويقع عليه هو عبء اثبات أن الاجرة التي يدفعها تزيد عن الاجرة التي كان يدفعها هو نفسه في ذلك الشهر مضاعفاً اليها الزيادة القانونية ومتساوياً الاصلاحات أن وجدت . ( نقض ١٠ - ٥ - ١٩٧٨ طعن ٤٠٦ س ٤٤ ق ) .

#### استقلال محكمة الموضوع بتقدير التماثل :

توافر التماثل أو انعدامه بين شقة النزاع وشقة المثل . واقع .

٤٥٨ - المقرر في قضاء هذه المحكمة أن توافر التماثل أو انعدامه بين عين النزاع وبين شقة المثل مسألة واقع ويستقل بتقديرها قاضي الموضوع طالما كان استخلاصه سائفاً ومؤدياً الى النتيجة التي انتهى اليها . ( نقض ٧ - ٦ - ١٩٧٨ طعن ٨٣٩ س ٤٣ ق ) .

**أجرة المثل . ماعيتها .** عدم اشتراط التطابق التام في الموقع وعدد الحجرات بين شقة النزاع وعين المثل . لحكمة الموضوع سلطة تقدير التماثل بينهما مع مراعاة الفروق المؤثرة على تحديد الأجرة .

٥٩ — المقصود بأجرة المثل — وعلى ما جرى بهتضاء هذه المحكمة — هو أجرة مكان مماثل من جميع الوجوه بقدر الإمكان لشقة المثل في شهر الأسس وإن توافر التماثل بين عين النزاع وعين المثل أو انعدامه لا يمدو أن يكون من مسائل الواقع التي يستقل بتفسيرها قاضي الموضوع — طالما كان استخلاصه سائفا ومؤديا الى النتيجة التي انتهى اليها ، وإذا كان البين من دونك الحكم المطعون فيه أنه خلص الى عدم توافر التماثل بين شقة النزاع وبين شقة المثل من مجرد عدم تطابقهما في الموضع وعدد الوحدات وهو ما لا يستقيم به التعليل على عدم صلاحية الشقة المقيسة لاتخاذها مثلا لشقة النزاع ، ذلك أنه لا يشترط لتحقيق التماثل في هذه الحالة أن تتحد الشقتان تماما في الموضع وعدد الوحدات بحيث يتعين أن يشبها مبنى واحد وأن يتطابق عدد الغرف فيهما وإنما يكفي لذلك أن تتوافر أوجه التماثل بينهما ولو اختلفا من حيث الموضع وعدد الوحدات على أن يراعى ما قد يوجد بينهما من فروق مؤثرة على تحديد مقدار الأجرة ، لما كان ذلك فإن الحكم يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشلبه الفساد في الاستدلال . (تقضى ١٢ — ٤ — ١٩٧٨ طعن ٤٩ س ٤٤ ق ١٠)

**أجرة المثل في شهر نوفمبر سنة ١٩٦١ .** وجوب اتخاذها أساسا لتحديد أجرة الأماكن الخاضعة للقانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ إذا لم يكن قد سبق تأجيرها ، اتفالا الحكم لوزة الأجرة أساسا في حالة سبق تأجير المكان لتعذر اثبات الأجرة المتعاقد عليها . لا خطأ .

٦٠ — نص المادة ٥ مكررا ( ٥ ) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ والمعمول به اعتبارا من ٥ — ١١ — ١٩٦١ وإن كان قد يستفاد منه أنه لا يلجأ الى أجرة المثل إلا إذا لم يكن المكان المؤجر قد سبق تأجيرها إلا أنه في حالة تأجير المكان وتعذر الوصول الى الأجره المسافة في العقد السارى في ٥ — ١١ — ١٩٦١ أو الأجرة التي يثبت أنه جرى التعامل بها في شأن المكان المؤجر ذاته طوال السنة السابقة على ذلك التاريخ ايتمتا مثل ، فليس ثمة ما يمنع من التعرف على أجرة المثل في شهر نوفمبر ١٩٦١ ، لما كان ذلك وكان البين منا لحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه

انه في صدد تحديد اجرة الشقة المؤجرة للطائفة الاولى اتخذ الاجرة المتعاقد عليها اساسا استنادا الى عقد ايجار سبق صدوره من المظنون عليه الاول الى الطائفة المذكورة ، وانه في خصوص الشقة المؤجرة للطائفة الثانية قد اتخذ اجرة المثل اساسا لتعذر اثبات الاجرة المتعاقد عليها فانه لا مخالفة في ذلك لبقانون (نقض ١٧ - ٢ - ١٩٧٦ طعن ٥١٨ س ٤١ ق ) .

الامكن التي اجبرت لأول مرة في تاريخ لاحق على ١٨ - ٩ - ١٩٥٢ وكان البدء في انشائها سابقا على هذا التاريخ . تحديد اجرتها باتخاذ اجرة المثل في سبتمبر ١٩٥٢ اساسا مع تخفيضها بمعدل ١٥ ٪ . العبرة بتاريخ البدء في الانشاء لا بتاريخ اتمام المبنى . ق ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ .

٤٦١ - مفاد نص المادة ٥ مكررا ( ١ ) من قانون ايجار الامكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ والمادة ٥ مكررا ( ٢ ) والمادة ٥ مكررا ( ٣ ) - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ان الامكن التي تسرى عليها هذه النصوص هي تلك التي تكن البدء في انشائها سابقا على ١٨ - ٩ - ١٩٥٢ تاريخ العمل بها ، دون اعتداد بتكم انشائها واعدادها للانتفاع وسواء كان ذلك بعد هذا التاريخ او قبله ، بمعنى ان العبرة هنا بتاريخ البدء في الانشاء لا بتاريخ تكماله . واذ كان الواقع في الدعوى بانفاق الاطراف المتداعين ان الشقة المؤجرة موضوع النزاع قد بدى في انشائها قبل التاريخ المشار اليه ، فان تحديد اجرتها يخضع للقواعد المنصوص عليها في المرسوم بقانون آنف الذكر ، باتخاذ اجرة المثل في شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ اساسا مع تخفيضها بمعدل ١٥ ٪ ، طالما كان الثابت ان هذه العين اوجرت لأول مرة في تاريخ لاحق للعمل بالمرسوم بقانون السالف . (نقض ٢٤ - ٢ - ١٩٧٦ طعن ٧٣٢ س ٤٠ ق ) .

الامكن التي بدء في انشائها قبل ١٨ - ٩ - ١٩٥٢ ولم تكم الا بعد هذا التاريخ . تخفيض اجرتها بنسبة ١٥ ٪ حتى آخر يونيو ١٩٥٨ . ق ١١٩ لسنة ١٩٥٢ . صيرورة هذه النسبة ٢٠ ٪ من اول يوليو ١٩٥٨ ق ٥٥ لسنة ١٩٥٨ . عدم جواز الجمع بين كلا التخفيضين .

٤٦٢ - يؤدى نص المادة ٥ مكررا ( ٤ ) من قانون ايجار الامكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بوجوب القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ . ان يشمل

نطاق تطبيقها - اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون في ١٢ - ٦ - ١٩٥٨  
- تلك الفئة من المباني التي بدىء في انشائها قبل ١٨ - ٩ - ١٩٥٢ ولم تتم  
الا بعد هذا التاريخ ، ومن ثم مانها تدخل في مجال تطبيق احكام الرسوم  
بمقتضى رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وكذلك القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ . واذ  
كانت المذكرة الايضاحية للقانون الاخير واضحة الدلالة على ان المقصود به  
تنظيم اجور الاماكن التي يشملها الرسوم بمقتضى السابق عليه بسبب انشائها  
بعد تاريخ العمل به ، ولا تفيد ارادة المشرع الجمع بين كلا التفسيرين المقررين  
بالمقتضىين فان هذه الامكنة تخضع لاحكام الرسوم بمقتضى رقم ١٩٩ لسنة  
١٩٥٢ تنخفض اجرتها بنسبة ١٥٪ حتى آخر يونيو ١٩٥٨ ثم تصير نسبة  
التخفيض بمعدل ٢٠٪ ابتداء من اول يونيو ١٩٥٨ اعسالا للقانون رقم ٥٥  
لسنة ١٩٥٨ . (نقض ٢٤ - ٣ - ١٩٧٦ طعن ٧٣٣ س ٤٠ ق ) .

**اجرة المثل المنصوص عليها في القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . ماهيتها .**  
اتحاد نوع الاستعمال غير لازم لقيام التماثل بين المالكين متى كانت المخافرة  
فيه غير مؤثرة على القيمة الاجارية تقريبا جوهريا . تقدير ذلك مما يستقل به  
قاضي الموضوع .

٤٦٢ - اجرة المثل المنصوص عليها في المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١  
لسنة ١٩٤٧ هي اجرة مكان مماثل للمكان موضوع النزاع بقدر الامكان ولنفس  
المنفعة المتفق على تلجيرها مع مراعاة تقييم الفروق بين المالكين بالزيادة او  
بالنقص في الاجرة ، الا انه ليس من المحتم لقيام التماثل اتحاد نوع الاستعمال  
في المالكين اذا كانت المخافرة فيه ليست بذات تأثير جوهري على القيمة  
الاجارية ، ويترك ذلك لتقدير قاضي الموضوع بحسب ظروف كل قضية .  
واذ كان الثابت ان عين النزاع لم تشيد أصلا لتكون معملا وانما هي شقة  
مادية في العمارة بالدور الارضي منها ظلت على حالها منذ انشائها ولم يتطلب  
استعمالها كمعمل للادوية أية تغييرات جوهرية ، فان اتخاذ شقة اخرى في  
ذات العمارة باعتبارها شقة مثل ودون احتساب زيادة تقابل الاختلاف في  
نوع الاستعمال تضاهل لاجرة الاساس هو امر يتعلق بالواقع يستقل به قاضي  
الموضوع ما دام استخلاصه سائفا ، ويكون النوى على الحكم بمخالفته  
للقانون على غير اساس . (نقض ٢٦ - ٥ - ١٩٧٦ طعن ٤٧٦ س ٤٢ ق) .

**توافر التماثل او اتداه بين العين المؤجرة وعين المثل . واقع يستقل  
بتقديره قاضي الموضوع .**



٤٦٤ - المقرر في قضاء هذه المحكمة أن توافر التماثل أو انعدامه بين المعين المؤجرة وعين المثل لا يعدو أن يكون من مسائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع طالما كان استخلاصه سائفا ومؤديا الى النتيجة التي انتهى اليها . ( نقض ٢ - ١١ - ١٩٧٦ طعن ٣٣٨ س ٤٢ ق ) .

**٤- تحديد الحد الأقصى لاجرة الامكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ . مادة**  
**٤ قانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ . الاعتداد بـاجرة المثل . شمول هذه الاجرة**  
**الزيادات القانونية . دلالة ذلك . شمول الاجرة المقتضى بها لعين النزاع تلك**  
**الزيادات .**

٤٦٥ - مفاد نص المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه يجب لتعيين الحد الأقصى لاجور الامكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ أن تراد الاجرة بنسب مئوية تختلف باختلاف وجوه استعمال الامكن والطريقة التي تستغل بها وتحتسب بمعدل ٥ ٪ بالنسبة للمحلل المؤجرة لاغراض تجارية اذا كانت الاجرة المتفق عليها او اجرة المثل لا تتجاوز خمسة جنيهات شهريا ، ولما كان البين من الحكم المطعون فيه انه حدد اجرة الدكان محل النزاع على ضوء اجرة الدكان المجاور باعتبارها مماثلة من واقع تحديدها طبقا للثابت بالحكم الصادر في الدعوى ... ، وكان البين من استظهار هذا الحكم الاخر انه حدد اجرة المثل للمحل المستند به عملا بحكم المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، مما يدل على أن الاجرة المقتضى بها في الحكم المطعون فيه شاملة الزيادة القانونية وبالتالي فان النعمى على الحكم بالخطأ في تطبيق القانون يكون على غير اساس . ( نقض ٢ - ١١ - ١٩٧٦ طعن ٣٣٨ س ٤٢ ق ) .

**مفاد نص المادة ٤ ق ١٢١ سنة ١٩٤٧ . وجوب الاعتداد بـاجرة شهر**  
**ابريل سنة ١٩٤١ او اجرة المثل لهذا الشهر . علة ذلك . لا عبء للاختلاف**  
**تكاليف انشاء عين النزاع وعين المثل . علة ذلك .**

٤٦٦ - مفاد ما تقتضى به المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ انها اعتدت بتحديد اجرة شهر ابريل ١٩٤١ او بـاجرة المثل لهذا الشهر باعتباره الشهر السابق مباشرة على ظهور أزمة المساكن في الحرب العالمية الثانية ، على تقدير أن الاجرة فيه لا تزيد على الاسعار الطبيعية التي كانت سائدة قبلها ، دون أن تحفل بالاختلاف بين تكاليف انشاء عين النزاع وتكاليف عين

المثل بسبب الظروف الاقتصادية التي أدت الى أن الاماكن التي شيدت بعد قيام الحرب العالمية الثانية زادت تكاليفها عما تم بناؤها قبل نشوبها اكتفاء بما قدره المشرع من أن هذا الفرق يقابله النسبة المئوية التي يضيفها القاتنون الى اجرة ذلك الشهر ، يؤيد ذلك أن المشرع كان يوسعه النص على ذلك حسبما فعل بالنسبة لمباني مدينة الاسكندرية والتي جعل الخيار فيها بين اجرة شهر أغسطس ١٩٣٩ أو أبريل سنة ١٩٤٤ للظروف الخاصة بتلك المدينة .  
( نقض ١٠ - ١١ - ١٩٧٦ طعن ١٣٦ س ٤٢ ق ) .

**القبضاء بنصب خبير لبيان اجرة المثل . جواز العدول عن هذا الاجزاء**  
اذا ما تبينت المحكمة الاجرة الحقيقية والفصل في الدعوى على هذا الاساس .  
لا يعد مخالفة لهجية الامر المقضي .

٤٦٧ - متى كان الحكم السابق - في ذات الدعوى - قد رأى تقدير الاجرة على اساس اجرة المثل في اكتوبر سنة ١٩٥٢ مخفضا بنسبة ١٥ ٪ حتى آخر يونية سنة ١٩٥٨ وقضى بنصب خبير لبحث ذلك ، ثم رأى الحكم المطعون فيه أن اجرة شهر يونية سنة ١٩٥٨ ثابتة وواضحة من أوراق الدعوى فمضى بالعدول عما حكم به من نصب خبير لبيان اجرة المثل ، وذلك مما بالحق المخول للمحكمة بمقتضى المادة ١٦٥ موافعات ، ومن ثم فقد اضحى قضاء الحكم التسابق في خصوص بيان اجرة المثل غير قائم ، ولا يكون الحكم المطعون فيه قد تمسك في نزاع على خلاف حكم آخر حائز لقوة الشيء المقضي فيه . ( نقض ٤ - ٦ - ١٩٧١ طعن ٤٥٤ س ٣٦ ق ) .

**خلو العقد من بيان الاجرة :**

**وجوب الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على الاجرة . عدم جواز تحديدها**  
**بارادة المؤجر المنفردة .** تعذر اتفاق الطرفين على تحديد الاجرة مؤداه بظان العقد لانعدام ركن من اركانه والتزام المستأجر بالتعويض مقابل الانتفاع .  
تحديد الاجرة بالجر المثل في حالة سكوت الطرفين أو اتفاقهما على الاجرة وتعذر اثبات هذا الاتفاق .

٤٦٨ - تقدير اللجنة المختصة بوزارة الاوقات لاجرة الارض المؤجرة لا يكون ملزما الا اذا قبله المستأجر صراحة أو صدر حكم قضائي باعتماد هذا التقدير ، اذ لا يجوز للمؤجر أن يحدد الاجرة بارادته المنفردة بل يجب الاتفاق عليها بينه وبين المستأجر . وحكم القانون المدني الملئ أو القسام انه اذا

تمنر عند التعاقد الاتفاق على الاجرة بأن حاول المتعاقدان الاتفاق عليها ولم يستطيعا فإن الإيجار يكون باطلا لاتعدام ركن من أركانه فإذا انتفع المستأجر في هذه الحالة بالعين المؤجرة مدة من الزمن التزم بدفع التعويض عن هذا الانتفاع إما إذا أغفل المتعاقدان الاتفاق على الاجرة نسكتاً عن تعديدها في العقد ومن يبان كنية تنكيرها أو إذا اتفقا عليها ولكن تمنر على أى منهما أثبات ما تم الاتفاق عليه فإن القسانون يقضى بأن تكون الاجرة في هذين الفرضين هي لجرة المثل وقت تمام العقد وفي مكان الشيء المؤجر أن كان مقاراً على أنه إذا كان عقد الإيجار - يحكمه التقنين المدني الملقى - ولكن العقد قد بدى في تنفيذه فانه ما لم يوجد بيد المستأجر سند مخالصة بالاجرة أو يوجد لدى أحد المتعاقدين دليل كتابي آخر فإن الاجرة المدعى بحصول الاتفاق عليها لا تثبت في حالة عدم اقرار المدعى عليه بمقدارها الا بتقدير أهل الخبرة لها على اساس لجر المثل للعين المؤجرة . ( نقض ٢٣ - ١٢ - ١٩٦٥ طعن ٢١٢ من ٢١٩ ق ٢ .

#### تحديد الاجرة عينى :

**انتقال ملكية العين أثناء نظر دعوى المستأجر بتخفيض الاجرة . عدم تبطل الملك الجديد في الدعوى - الحكم الصادر فيها . اتخاذ دليلا على الاجرة القانونية دون الاعتداد بحجيتها - لا خطأ .**

٤٦٩ - اذ كان للحكم المطعون فيه - اعتد بالجرة العين التي حدها الحكم الصادر في الدعوى - المردة بين المستأجر والمالك السابق - باعتبارها الاجرة القانونية للعين والمحددة بحكم نهائى تبيل المالك السابق - دون الاجرة الانتقالية الواردة بعقد الإيجار المبرم بين الطاعن والمطمعون عليه وذلك لزيادتها عن الاجرة القانونية ، وكان الحكم على ما ائصح في أسبابه لم يحول على أن للحكم الصادر في الدعوى آتفة الذكر حجية على الطاعن - لانتقال ملكية العين اليه تبيل صدور حكم تحديد الاجرة دون أن يبطل فيها - ولم يتم قضاءه على هذا الاسس ، وانما اتخذ ما جاء به دليلا على الاجرة القانونية للعين - فان ما يقضى به الطاعن في هذا الصدد - من الاعتداد بحجية حكم تحديد الاجرة قبله - لا يصادف محلا في قضاء الحكم . ( نقض ٥ - ١ - ٧٧ طعن ٤٦٠ من ٢٢ ق ٢ .

### مجالس المراجعة :

قرارات مجلس المراجعة الصادرة في حدود ولايتها . اكتسابها قوة الامر المقضى . صدور القانون ٥٢ لسنة ١٩٧٩ أثناء نظر تظلم احد المستأجرين . وجوب احالة التظلم الى المحكمة الابتدائية . لا اثر لهذا التظلم على ما سبق أن فصل فيه مجلس المراجعة نهائيا بالنسبة لمستأجرين آخرين بذات المقار .

٤٧. — يؤدى المادة الخامسة من القرار بقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بنجديد ايجار الاماكن ، والمادتان ٤٢ ، ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . متراپطة ، ان القرارات الصادرة من مجالس المراجعة قبل العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تعتبر صادرة من جهة ادارية ذات اختصاص قضائى وتحوز قوة الامر المقضى طالما لم تعتمد نطاق ولايتها واختصاصها ، وان ما يحال الى المحاكم الابتدائية انما هى التظلمات التى تكون معروضة على مجالس المراجعة ولما يفصل فيها عند العمل باحكام القانون الاخير دون سواها ، بما مفاده أن صدور القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أثناء نظر التظلم فى قرار اللجنة المقدم من احد المستأجرين امام مجلس المراجعة وما يستتبع من وجوب احالته الى المحكمة الابتدائية أن يخل بحجية قرارات اصدها مجلس المراجعة فى حدود اختصاصه قبل العمل بالقانون المشار اليه بالنسبة لمستأجرين آخرين بذات المبنى . ( نقض ١٤ — ٣ — ١٩٧٩ طعن ٣٤ س ٤٣ ق ) .

**لا حجية لقرار مجلس المراجعة الصادر خارج حدود ولايته . للمحكمة ذات الولاية أن تنظر فى النزاع كانه لم يسبق عرضه عليه .**

٤٧١. — متى كان القرار الصادر من مجلس المراجعة خارجا عن حدود ولايته ، فلا تكون له حجية ويعتبر كأن لم يكن بحيث يكون للمحكمة ذات الولاية اذا ما رفع اليها النزاع ان تنظر فيه كأن لم يسبق عرضه على المجلس المشار اليه . ( نقض ٢٦ — ٣ — ١٩٧٤ طعن ٤٨٣ س ٢٨ ق ) .

**لا حجية لقرار مجلس المراجعة الصادر خارج حدود ولايته . للمحكمة ذات الولاية أن تنظر فى النزاع كانه لم يسبق عرضه عليه .**

٤٧٢. — القرار الصادر من مجلس المراجعة فيها انتهى اليه من تقدير اجرة المكان المؤجر خارج حدود ولايته ، لا تكون له حجية ، ويعتبر كأن لم يكن ، بحيث يكون للمحكمة ذات الولاية اذا ما رفع اليها النزاع ، أن تنظر فيها كانه لم يسبق عرضه على المجلس المشار اليه . ( نقض ١٨ — ١ — ١٩٧٢ طعن ٨٧ س ٣٧ ق ) .

### لجان تحديد الاجرة :

**لجنة تحديد الاجرة .** هيئة ادارية لها ولاية القضاء للفصل في الخصومة بين المؤجر والمستأجر . القرار الصادر منها له صفة الاحكام . سريان قواعد بدء سريان ميعاد الطعن فيها المقررة في قانون المرافعات .

٤٧٢ — لما كانت لجان تحديد الاجرة المنصوص عليها في المادة الثانية من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ، وأن كانت بتشكيلها المنصوص عليه فيها هيئة ادارية ، الا انها وقد اعطاها القانون ولاية القضاء للفصل في خصومة بين المؤجرين والمستأجرين . فان قراراتها تكون لها صفة الاحكام ويتبسط في شأنها ما يوجب المشرع اتباعه في قانون المرافعات بشأن بدء سريان ميعاد الطعن فيها . ( نقض ٢٣ — ٥ — ١٩٧٩ طعن ١٣٢٣ ٨ ق ) .

**الطعن في الحكم .** ليس ثمة ما يمنع من مباشرته قبل بدء سريان ميعاد الطعن . جواز الطعن في قرار لجنة تحديد الاجرة دون سبق لخطر الطاعن به .

٤٧٤ — القاعدة المقررة انه يجوز الطعن في الحكم بمجرد النطق به او فور علم المحكوم عليه بصنوده بأية وسيلة من الوسائل ما لم يمنع المشرع الطعن فيه ، وبؤدى المادة ٢١٥ من قانون المرافعات أن مواعيد الطعن هي "الآجال التي باتقضاؤها يسقط الحق في الطعن على الحكم او القرار ، ويترتب على تجاوزه السقوط بغير حاجة لنص قانوني ، اعتبارا بأن الفرض من تحديدها اقرار الحقوق في نصابها ووضع اجل ينتهى عنده النزاع ، وقبل بدء سريان ميعاد الطعن ليس ثمة ما يمنع من الطعن على الحكم اما بعد انتقضاء ذلك الميعاد فان الحق في الطعن يسقط . لما كان ما تقدم وكان النص في المادة ١٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ يدل على أن المشرع وان حدد موعد ثلاثين يوما للطعن خلاله في قرار اللجنة من تاريخ الاخطار به الا انه ليس ثمة ما يمنع من الطعن عليه دون سبق الاخطار . ( نقض ٢٣ — ٥ — ١٩٧٩ طعن ١٣٢٣ ٨ ق ) .

**الدفع بعدم قبول الطعن في قرار لجنة تحديد الاجرة لرقعه بعد الميعاد .** دفع شكلى وليس دفعا بعدم القبول . عدم استنفاد محكمة اول درجة ولايتها بالحكم بقوله . الفأوه استئنافيا . وجوب اعادة الدعوى للمحكمة الابتدائية للفصل فيه .

٤٧٥ — الدفع بعدم قبول الطعن في قرار لجان تحديد الاجرة لرغمه  
إمام المحكمة الابتدائية بعد الميعاد المنصوص عليه في المادة ١٣٥ من القانون  
رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ دفع يتعلق بعمل اجرائي هو حق الطعن في القرار ، يرمى  
الى سقوطه كجزاء على انقضاء الميعاد الذي يتعين القيام به خلاله وهو بهذه  
المثابة من الدخول الشككية وليس دفعا بعدم القبول مما نصت عليه المادة  
١١٥ من قانون المرافعات ، لما كان ذلك وكان البسبين من الحكم الابتدائي  
والحكم الصادر بتاريخ ٢٤ - ١٢ - ١٩٧٧ من محكمة الاستئناف أن الدفع  
بعدم القبول المبدئي من الطامع وآخر تأسس على أن الطعن اقيم من المطعون  
عليها بعد الميعاد المقرر في القانون وكانت محكمة الاستئناف قد آثمت قضاءها  
على أن هذه الاخيرة رفعت طعنها في الميعاد تبعا لعدم اخطارها اصلا بقرار  
اللجنة فان هذا الدفع لا يشتبه بالدفع بعدم القبول الموضوعي المعنى بالمادة  
١١٥ من قانون المرافعات ، ولا يعدو أن يكون دفعا متعلقا بشكل الاجراءات  
لا يسغ لمحكمة الاستئناف التصدي للموضوع ، لما يترتب عليه من تقويت  
لاحدى درجات التقاضي وهو من المبادئ الاساسية في النظام القضائي ، لما  
كان ما تقدم وكان حكم محكمة اول درجة اقتصر في قضائه على الحكم بسقوط  
حق المطعون عليها على قرار لجنة تحديد الاجرة بفوات ميعاده ، وكان الحكم  
المطعون فيه بعد ان قضى بالفائه وبقبول الطعن المرفوع منها تصدى لموضوعه  
ونصل فيه بأنه يكون قد اخطأ في تطبيق القانون - ( نقض ٢٣ - ٥ - ١٩٧٩  
طعن ١٢٢٣ س ٤٨ ق ) .

تنظم احد المستأجرين من قرار لجنة تحديد الاجرة . اثره . اعادة  
تقدير اجر المبنى وتوزيعها على وحداته جميعا . م ١٣ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .  
حكم مستقحدث . عدم سرطانه على تنظم احد المستأجرين في ظل القانون ٤٦  
لسنة ١٩٥٢ ولو بعد اخلاله للمحكمة الابتدائية المختصة بعد الفناء مجالس  
المراجعة .

٤٧٦ — بناد المادة ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ انها اتت بحكم  
جديد مؤداه ان اعادة النظر في تقدير الاجرة بناء على تنظم المالك أو احد  
المستأجرين يترتب عليه وجوب تقدير اجر المبنى جميعه وتوزيع القيمة  
الاجارية على وحداته جميعا دون أن يقتصر ذلك الحق على من تقدم بالتنظم؛  
وافذ كانت احكام القوانين لا تسرى الا على ما يتبع من تاريخ نفاذها فان الحكم المستحدث

الذى قررته المادة آتمة الفكر لا ينعطف على الماضى وتكون احكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ التى رفع النظم المحال فى ظل تطبيقها هى وحدها الواجبة التطبيق . لما كان ما تقدم وكان الواقع فى الدعوى أن لجنة تقدير القيمة الاجبارية اصدرت فى ١ - ٩ - ١٩٦٨ قرارا تنظم منه الطاعنون من الثانى الى الثالث وفصل فيه مجلس المراجعة بتاريخ ٧ - ٥ - ١٩٦٩ وكان الطامن الاول قد انفرد بعد ذلك بالتظلم من قرار اللجنة السابق فى ١٠ - ٤ - ١٩٦٩ تبعا لاعلانه به فى تاريخ لاحق وعمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بتاريخ ١٨ - ٨ - ١٩٦٩ للحكم الوقتى المقرر بالقانون الاخرى لا تبسغ التشريع باحكام المادة ١٣ منه ولا تبسغ اعادة النظر فيها خلاص اليه مجلس المراجعة من قرار بصدد الطاعنين عدا الاول . ( نقض ١٤ - ٣ - ١٩٧٩ طعن ٣٤ س ٤٣ ق ) .

**قرارات لجنة تحديد اجرة الاماكن . وجوب اخطار المالك بها بكتاب مسجل يعلم الوصول ليفتح بمعد الطعن فيها . علم الوصول هو دليل ثبوت وصول الانذار . لا يكفى اثبات حصوله بملف اللجنة .**

٤٧٧ - اذ كان من المسلم به بين الطرفين أن عين النزاع خاضعة لاحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، وكان مفاد المادتين ٤ ، ٥ منه معدلتين بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ أن لجنة تقدير القيمة الاجبارية تفحص بتحديد ايجار المباني الخاضعة لاحكامه طبقا للاسس الموضحة به ، وأنه يعمين اخطار مالك العين المؤجرة بها تصدره هذه اللجان من قرارات بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول ضمنا لوصول القرار اليه بحيث يكون علم الوصول هو سبيل الاثبات عند الانتكار ، وكان يحق للمالك التظلم من هذه القرارات امام مجلس المراجعة خلال ستين يوما من تاريخ وصول اخطار اللجنة اليه ، فان سموت الميعاد رغم اخطاره تحسن قرار اللجنة وامتنعت المنازعة فيه . لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطامن تمسك فى دفاعه بأن المالكه الاصله لم تخطر بقرار اللجنة ولم تعلم به ، وأنه تحقيقا لهذا الدفاع اطلع على ملف لجنة التقدير وثابت به ارسال اخطار للمالكه بموجب كتاب مسجل يعلم وصول بتاريخ ١٤ - ١١ - ١٩٦٧ ورتب على ذلك أن ماثبت من ارسال الاخطار للمالكه السابقة يسرى فى حق الطامن الذى تلقى الملكية عنها فلا يحق له من ثم المجادلة فى تحديد الاجرة او الطعن فى قرار

الجنة ، فإن هذا الذي أورده الحكم ينطوى على مخالفة للقانون لأنه اتخذ من مجرد الإشارة في الملف الى ارسال الاخطار للمالكة السابقة دليلا على صحة وصوله اليها دون أن يتحقق من وجود علم الوصول باعتباره دليل ثبوت وصول الاخطار فعلا أو يتثبت من حصول علم المالكة بأية وسيلة يكون فيها الفناء عنه . ( نقض ١ - ٣ - ١٩٧٨ طعن ٩٥٩ س ٤٤ ق ) .

**لجنة تقدير الإيجارات . عدم اختصاصها بتحديد اجرة الاماكن المتناقد عليها قبل ٢٢ - ٢ - ١٩٦٥ متى اخطرت عنها أو شغلت فعلا قبل هذا التاريخ .** لا حجية لقرار اللجنة الصادر خارج حدود ولايتها . للمحكمة ذات الولاية أن تنظر في النزاع كل ما يسبق عرضه عليها .

٤٧٨ - مؤدى ما تنص به المادة الثانية من التفسير التشريعي رقم ٩ لسنة ١٩٦٥ الذي أصدرته اللجنة العليا لتفسير احكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - الا اختصاص للجان تقدير الاجارات بتحديد اجرة الاماكن المتناقد عليها قبل ٢٢ - ٢ - ١٩٦٥ متى كان المؤجر قد اخطر عنها تلك اللجان أو ثبت أن الاماكن المؤجرة قد شغلت قبل هذا التاريخ . وإذا كان البين من الاوراق ما يشير الى أن الاخطار عن الاماكن المؤجرة تم في تاريخ سابق على ٢٢ - ٢ - ١٩٦٥ الذي جمل منه التفسير التشريعي فيضلا لاختصاص اللجان ، فإن القرارات الصادرة تكون خارجة من حدود الولاية التي حولها الشارع للجان تقدير الإيجارات ، فلا تكون لها حجية وتمتعبر كأن لم تكن بحيث تكون للمحكمة ذات الولاية إذا ما رفع اليها النزاع أن تنظر فيه كأن لم يسبق عرضه عليها . ( نقض ٣١ - ١٢ - ١٩٧٥ طعن ٢٥٣ س ٤٢ ق ) .

#### **دعوى تحديد الاجرة :**

**دعوى المستاجر من الباطن بتحديد الاجرة القانونية . الحكم بعدم قبولها لاقابها ضد المستاجر الاصلى دون المؤجر . خطأ .**

٤٧٩ - تأييد الحكم المطعون فيه لقضاء محكمة أول درجة بشأن عدم قبول دعوى تحديد الاجرة - المقامة من المستاجر - من الباطن - بمقتضى أنها لا تقام الا على المالك دون المستاجر الاصلى ينطوى على تفسير قانونى خاطيء . ( نقض ٢٨ - ٢ - ١٩٧٩ طعن ١٣٧ س ٤٧ ق ) .



**التفات الحكم عن مناقشة المستندات المقدمة مع ما قد يكون لها من دلالة مؤثرة في الدعوى . قصور . مثال في دعوى تحديد اجرة مسكن .**

٤٨٠ - اذا كان الطاعن - المستأجر - قد قدم للتعليل عن انتفاء حدوث الغلط المدعى به - في تحديد اجرة الشقة المينة بمقد الإيجار - قرار اللجنة المختصة الصادر بتقدير ايجار شقته والخطاب الذي أرسله اليه المطعون عليه - المؤجر - بقبول هذا التقدير ، وكذلك الكشف الرسمى المضمن ان ايجار هذه الشقة أصبح بعد تخفيضه بنسبة ٣٥٪ مبلغ ... بما يفيد ان اصل الاجرة التي أنزل عليها هذا التخفيض هو مبلغ ... وهى الاجرة المتفق عليها صراحة بمقد الإيجار ، فان الحكم المطعون فيه اذ لم يناقش هذه المستندات مع ما قد يكون لها من دلالة مؤثرة في الدعوى ، فانه يكون مشوباً بالتقصير . ( نقض ٢١ - ٦ - ١٩٧٣ طعن ١٠٦ س ٢٨ ق ) .

#### **دعوى تخفيض الإجرة :**

**طلب تخفيض اجرة العين الى مبلغ معين . القضاء بتخفيضها الى مبلغ اقل باعتبار ان تحديد الاجرة متعلق بالنظام العام . خطأ في القانون .**

٤٨١ - اذ كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه ان المطعون عليه - المستأجر - قد حدد طلباته في الدعوى بتخفيض اجرة العين المؤجرة منه الى ٢١٠ قرشاً شهرياً فانه بذلك يكون قد حدد نطاق الخصومة بينه وبين الطاعن - المؤجر - بما لا يجيز للمحكمة الخروج عليها ايا كان مبلغ تطوع قواعد تحديد اجرة الاملاك المؤجرة بالنظام العام، ولما كان الحكم المطعون فيه قد حاد من هذا النهج في قضائه - بتخفيض الاجرة الى مبلغ ١٧٦ قرشاً - بقوله ان اعتبارات النظام العام تطو على اعتبارات الحكم بما يطلبه اولاً يطلبه الخصوم فانه يكون قد أخطأ . ( نقض ٢١ - ٦ - ١٩٨٠ طعن ١٧٧٦ سر ٤٩ ق ) .

**دعوى المستأجر بتخفيض اجرة الاملاك الخاضعة للتشريعات الاستثنائية . اتصالها بالنظام العام . لا يعد سكوت المستأجر عنها نزولاً عن الحق المطالب به صراحة او ضمناً .**

٤٨٢ - الدعوى بطلب تخفيض الاجرة للاملاك الخاضعة للتشريعات الاستثنائية مبناهاً بطلان الاتفاق على اجرة تزيد عن الحد الاقصى المقرر

قانونا ، فنتصل بالنظام العام ، ولا يمد سكوت المستاجر عنها نزولا عن الحق المطالب به لا صراحة ولا ضمنا . ( نقض ٢٢ - ٥ - ١٩٧٦ طعن ١٨٤ من ٤٦ ق ) .

**دعوى المؤجر بطلالية المستاجر بالاجرة المتأخرة . منازعة المستاجر في قيمة الاجرة طالبا تخفيضها . مناقشة الطرفين هذه المسألة وتبادلها المستندات بشأنها . القضاء نهائيا بالزام المستاجر بالاجرة الواردة بالمقد لخلو الأوراق من دليل يؤيد منازعته فيها . اثره عدم جواز طلب تخفيض الاجرة في دعوى نائية .**

٤٨٢ — اذا كلن البين من بدونات الحكم المطعون فيه انه حصل من الحكم الصادر في الدعوى ما يفيد أن المطعون عليه كان خصما للطاعنتين اللتين اتبعتهما هذه بطلب الزا به بالاجرة المتأخرة وانه نازع في قانونية الاجرة المتعاهد عليها طالبا اخضاعها للتخفيض المقرر بالتشريع الاستثنائي وأن المحكمة نذبت خيرا . هنسبا لتعديد تاريخ انشاء العين المؤجرة وتخفيض اجرتها طبقا للقوانين المتعاقبة . -واذ تقامس المطعون عليه عن دفع لينة الخبير وطلب العمل من الحكم بنديه اكتفاء بما قدمه من مستندات والحكم في الدعوى بحالقتها فقد حكمت بالزا به بالاجرة المتأخرة وفقا للقدر المتعاهد عليه ، تبعا لخلو الدعوى مما يفنى عن بيان تاريخ انشاء العين المؤجرة وما تطعن له بصدد ذلك ، وكان يؤدي ذلك أن المطعون عليه اثار نزاعا في تلك الدعوى حول مدى خضوع اجرة عين النزاع لقواعد التخفيض المقررة بقوانين الاجبار وأن الطرفين تناقشا في هذه المسألة وتناولا بشأنها المستندات وأن المطعون عليه اكنفى في اثبات مدعاه بتلك المستندات ، ومن ثم فان المحكمة اذ انتهت من تجميع المستندات المقدمة من الطرفين الى أن الدعوى خالية من الطبل على توافر أسس التخفيض المطلوب وقضت تبعا لذلك بالزام المطعون عليه بالاجرة المتعاهد عليها ، بما تكون هذه الاسباب مرتبطة بالنطوق ارتباطا وثيقا بحيث لا تقوم له قائمة بدونها وتكون معه وحدة لا تتجزأ ويرد عليها ما يرد عليه من قوة الامر المقضى ، فانها تكون قد حسبت النزاع حول مسألة عدم خضوع الاجرة المتعاهد عليها للتخفيضات القانونية بما لا يجوز لطرفيها العودة الى مناقشتها في اية دعوى تالية ولو باذلة قانونية او واقعية لم تسبق اثارتهما ، لا يعبر من ذلك ما ذهب اليه الحكم كتبرير لرفض الدفع من أن

الحكم الانتهائي الصادر في الدعوى الاولى لم يصمم حقيقة الاجرة المضمرة عليها لان قوة الامر المقتضى انما تثبت لما انتهى اليه الحكم النهائي في تساق الوقائع المتنازع فيها ، وعلى اساس مطابقة الحقيقة القضائية للحقيقة الواقعية ، والمسألة الاساسية التي حسمها الحكم الاول — وعلى ما سلك بيانه وهي مدار النزاع في الدعوى المائلة ان الاجرة المتفق عليها بالمعد هي الاجرة القانونية اذ لم تكف مستندات الدعوى لتطبيق قوانين التخفيض الاستثنائية وهو ما يحاول المطعون عليه اثارته من جديد ، لما كان ذلك من الحكم المطعون فيه اذ قضى برفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها يكون قد اخطأ في تطبيق القانون : ( نقض ١٨ — ١ — ١٩٧٨ ملعن ٢٨٣ س ٤٤ ق . )

**تخفيض اجرة العين المؤجرة لورث الطاعنين موضوع غير قابل للتقسام**  
**نقض الحكم بالنسبة لاحد الورثة الطاعنين . اثره . وجوب نقضه بالنسبة للآخرين .**

٤٨٤ — اذا كان الحكم المطعون فيه قد بقي على اجراء باطل ومضر في موضوع تخفيض اجرة عين مؤجرة الى الاجرة القانونية ، وهو بطبيعته غير قابل للتقسام اذ لا يتصور ان تحتسب الاجرة القانونية الكاملة بالتظام التسليم بالنسبة لمؤجر على أساس مفايز المؤجر آخر ، فانه يتم نقض الحكم لمصلحة السببية بالنسبة للطاعنة الثانية . ( نقض ١٥ — ٢ — ١٩٧٨ ملعن ٨٦٧ س ٤٤ ق . )

**بطلان الاتفاق على اجرة تزيد عن الحد الاقصى . تعلقه بالتظام المهر .**  
**سكوت المستاجر مدة من الزمن — ١٢ سنة — عن المطالبة بتحديد الاجرة القانونية . لا اثر له .**

٤٨٥ — اذ كانت الدعوى بطلب تخفيض الاجرة ، منهاه بطلان الاتفاق على اجرة تزيد عن الحد الاقصى المقرر بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وكان هذا البطلان على ما يبين من نصوص التشريع الاستثنائي بطلانا مطلقا لتعلقه بالتظام العام فان من حق المستاجر رفع دعواه بالتخفيض في أي وقت . انشأه قبل انقضاء التجريبية او بعدها مهما طاللت الفترة الفاصلة بين بدء الصاجر وبين رفع الدعوى طالما لم يستطع الحق بالتظام ، ولا يصح اعتبار سكوته مدة من الزمن نزولا منه عن الحق المطالب به لان هذا التسوؤل صراحة او

ضمنا يقع باطلا ولا يجتد به . ( نقض ١٩ — ١ — ١٩٧٧ طعن ٥٧٣ س ٤٢ ق ) .

**جواز تمسك المستاجر لأول مرة أمام محكمة الاستئناف . بتخفيض  
الاجرة اغفال الحكم بحث هذا الدفاع . قصور .**

٤٨٦ — ابداء الدفاع بشأن تخفيض الاجرة مبناء بطلان الاتساق على  
اجرة تزيد على الحد الاقصى المقرر بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين  
المعلقة له أو المنسجة فيه ومن بينها القانونان رقمي ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، ١٦٨  
لسنة ١٩٦١ وهذا البطلان متعلق بالنظام العلم وجائز ابدائه في أية حالة  
تكون عليها الدعوى اذ كان ذلك وكان الثابت ان الشركة الطاعنة تمسكت  
أمام محكمة الاستئناف بطلب تخفيض الاجرة وفقا لثبوت القانونين واغفلت  
الحكم الرد على ذلك الدفاع رغم جوهريته فالحكم يكون معينا بالقصور .  
( نقض ٢٠ — ٣ — ١٩٧٧ طعن ٣٨٠ س ٤٣ ق ) .

**الحكم بتخفيض الاجرة طبقا للقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ دون مراعاة  
لاتطابق الرسوم بقانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ في الفترة السابقة عليه . تحجب  
عن تمحيص دفاع المأجر بان الاجرة في العقد مخففة بمعدل ١٥٪ عن اجرة  
المثل في سبتمبر ١٩٥٢ تطبيقا للقانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ خطأ وقصور .**

٤٨٧ — اذ كان الحكم المطعون فيه قد اخفص اجرة العين المؤجرة  
للقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ دون مراعاة لاتطابق الرسوم بقانون رقم ١٩٩  
لسنة ١٩٥٢ في الفترة السابقة عليه ، وقد ترتب على هذا الخطأ ان حجب  
الحكم نفسه عن مناقشة ما سالفه الطاعنان من دفاع قوامه انها راعيا عند  
التماثل احكام الرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وان الاجرة المثبتة في  
العقد مخففة فعلا بمعدل ١٥٪ عن اجرة المثل في شهر سبتمبر ١٩٥٢ ، وهو  
دفاع جوهرى قد يكون من شأن تمحيصه تغيير وجه الراى في الدعوى ، وكان  
لا يشفع لتبرير قضاء الحكم قوله انه ثبت لديه ان هذا المرسوم بقانون  
الاخير لم يطبق فعلا لان هذه العبارة المرسلة لا يبين منها كيفية وصوله الى  
هذه النتيجة ولا توضح اسانيد الترجيح لادلة نفى حصول التخفيض واقعا  
فعلا ، قاصر البيان ، علاوة على الخطأ في تطبيق القانون . ( نقض ٢٤ —  
٣ — ١٩٧٦ طعن ٧٢٢ س ٤٠ ق ) .

الاتفاق على الحد الأقصى المقرر بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . بطلان  
بطلانا مطلقا . الادعى بطلب تخفيض تلك الاجرة ، جواز رفعها ولو بعد  
انقضاء العلاقة الاجارية مادام لم يسقط الحق في رفعها بالتقادم سكوت  
المستأجر مدة من الزمن لا يعد نزولا منه عن الحق المطالب به . هذا النزول  
صريحا كان أو ضمنيا يقع باطلا ولا يعتد به .

٤٨٨ - اذ كتبت الدعوى بطلب تخفيض الاجرة مبناها بطلان الاتفاق  
على اجرة تزيد على الحد الأقصى المقرر بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وكان  
هذا البطلان - على محيين من نصوص هذا القانون - بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام  
العام ، فان هذه الدعوى يصح رفعها في أي وقت ولو بعد انقضاء العلاقة  
الاجارية مادام لم يسقط الحق في رفعها بالتقادم ولا يصح اعتبار سكوت  
المستأجر مدة من الزمن نزولا منه عن الحق المطالب به لان النزول صريحا كان  
أو ضمنيا يقع باطلا ولا يعتد به . ( نقض ١٤ - ٥ - ١٩٦٤ طعن ٣٩٥  
س ٢٧ ق ١ ) .

#### دعوى استرداد ما دفع زائدا من الاجرة :

دعوى استرداد ما دفع زائدا من الاجرة القانونية للامكان الاجرة .  
عدم تعلقها بالنظام العام . سقوط الحق فيها بالتقادم الثلاثي من تاريخ علم  
المستأجر بحقه في الاسترداد أو بانقضاء خمس عشرة سنة من وقت دفع  
الاجرة .

٤٨٩ - الدعوى بطلب تخفيض الاجرة للامكان الخاضعة للتشريعات  
الاستثنائية تخلف عن دعوى استرداد ما دفع زائدا عن الاجرة القانونية ،  
التي تصب على مطالبة المستأجر بحق مالي يمثل في فروق الاجرة التي دفعها  
زيادة عن الحد الأقصى للاجرة القانونية ، فلا يتعلق بالنظام العام ، وتسقط  
بكل عمل يستخلص منه نزولا عن هذا الحق ، لما كان ذلك ، وكان يضمن رد  
أي مبلغ يزيد عن الحد الأقصى للاجرة طبقا للتسواعد العامة في دفع غير  
المستحق ، مما يقتضيه ان الحق في الاسترداد يسقط بالتقادم بانقضاء اتمر  
الدين أبدا بضي ثلاث سنوات تسري من اليوم الذي يعلم فيه المستأجر بحقه  
في الاسترداد ، أو في جميع الأحوال بانقضاء خمس عشرة سنتين وقت دفع

الاجرة وفق المادة ١٨٧ من التقنين المكنى . ( نقض ٢٢ — ٥ — ١٩٧٩ طمن  
١٨٤ س ٤٦ ق ١ ) .

دعوى استرداد ما دفع زائدا عن الاجرة القانونية . غير معلقة على  
صدور حكم نهائى بتحديد الاجرة . القضاء بيده سريان تقادمها من تاريخ  
الحكم القهائى بتحديد الاجرة . خطأ فى القانون .

٤٩ — المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان الدعوى يطلب استرداد ما دفع  
زائدا عن الاجرة القانونية كما يجوز رفعها مستقلة بدعوى مبتدأة ، يجوز  
اقتبائها بمتدبجة فى دعوى تخفيض الاجرة ، مما يفاده ان اقتبائها  
ليست معلقة على صدور حكم نهائى بتحديد الاجرة ومن ثم فان ما خلص اليه  
الحكم المطعون فيه من اعتبار مدة التقادم الطويل لا تبدأ الا من تاريخ الحكم  
النهائى الصادر بتحديد الاجرة يكون منطويا على مخالفة للقانون . ( نقض  
٢٢ — ٥ — ١٩٧٩ طمن ١٨٧ س ٤٦ ق ١ ) .

تصديق اجرة الامكن . تعلقه بالتظلم الملم . نزول المستلجر عن  
حقوقه التى فرضتها له القوانين الاستثنائية . باطل . لا تعلقه الاجازة  
الصريحة او الضمنية . وجوب رد ما حصل زائدا عن الاجرة القانونية .

٤٩١ — تحديد اجرة الامكن من مسائل النظام العام التى تنص المشرع  
على تأميم مخالفة القواعد الواردة بشأنها فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفها ،  
ومفاد المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التى تخفف  
احكامه حين النزاع بطلان كل شرط يخالف لهذه القواعد ووجوب الحكم برد  
ما حصل زائدا من الاجرة المستحقة قانونا ولازم ذلك عدم الاعتداد بأي شرط  
ينزل بموجب المستلجر عن حقوقه التى فرضتها له هذه القوانين الاستثنائية  
ولا تلحقه الاجازة الصريحة او الضمنية . ( نقض ٥ — ١ — ١٩٧٧ طمن ٤٦٠  
س ٤٢ ق ١ ) .

الاجرة التى حصلها المأجر بالزيادة على الاجرة القانونية . جواز ردها  
فوراً او استقطاعها من الاجرة الحالية او المستقبلية . ٦٠ ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧

٤٩٢ — خول المشرع فى المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة

١٩٤٧ للتقاضى سلطة تحديد وسيلة الوفاء بالمبالغ التى حصلها المورج بالزيادة على الاجرة القانونية ناعطاء الحق فى القضاء بردها فوراً او باستقطاعها من الاجرة التى يستحق دفعها مستقبلا ، ويكون له من بلب اولى استقطاع هذه الزيادة من الاجرة الحالة التى استحققت بالفعل . ( نقض ٥ - ١ - ١٩٧٧ طعن ٤٦٠ س ٤٢ ق ) .

**دعوى المستأجر باسترداد ما دفعه زائدا عن الاجرة القانونية . جواز رفعها على استقلال او مندمجة مع دعوى تخفيض الاجرة . لا محل لتطبيق الفصل فيها على صيرورة الحكم بتخفيض الاجرة نهائيا .**

٤٩٢ - اذ كلت المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ تقضى برد ما حصل زائدا على الاجرة المستحقة قانونا او باستقطاعه من الاجرة التى يستحق دفعها ، وكانت هذه المادة ضمن المواد التى نصت المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على استبقائها واستمرار العمل بأحكامها على الاجرة المحددة طبقا للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وكانت الدعوى يطلب استرداد ما دفع زائدا على الاجرة القانونية يجوز رفعها مسئلة بدعوى مبتدأة او مندمجة فى دعوى تخفيض الاجرة ، ويصح رفعها ولو بعد انقضاء المعلقة الاجارية وكانت نصوص اى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ او القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ خلوا مما يفيد الحيلولة دون اقامة تلك الدعوى الا بعد تحديد الاجرة بحكم نهائى ، فانه لا تآثر لاباحة الطعن فى الاحكام على طبيعة هذه الدعوى بحيث يجوز الفصل دون توقف على صيرورة الحكم انصاذا بالتخفيض نهائيا ، لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائى قضى بتخفيض لجرة الجراج فان لازم ذلك ان يقضى برد الفروق المطلوبة منه ، واذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر عن النعى عليه بمخالفة القانون والقصور فى التسبب يكون على غير اساس . ( نقض ٥ - ١ - ١٩٧٧ طعن ١١٥ س ٤٢ ق ) .

**طلب المستأجر استرداد فروق الاجرة المصاحب لطلب التخفيض . سبيل المطالبة به . الطريق العادى لرفع الدعوى دون سلوك طريق امر الاداء . علة ذلك .**

٤٩٤ — مفاد نص الفقرة الأولى من المادة ٢٠١ من قانون المرافعات ،  
انه يشترط لسلوك طريق استصدار أمر الاداء ان يكون الدين المطالب به  
مبلغا من النقود ثابتا بالكتابة ومعين المقدار حال الاداء ، ومقتضى ذلك ان  
يكون الدين ثابتا بورقة عليها توقيع المدين ، ويبين منها او من أوراق أخرى  
موقع عليها منه ان الدين حال الاداء ومعين المقدار ، فان لم يكن الدين معين  
المقدار في ورقة من هذا القبيل او لم يكن ما يطالب به الدائن ديناً من النقود  
معينا مقداره ، فان سبيل الدائن الى المطالبة به يكون هو الطريق المسمى  
لرفع الدعوى ولا يجهز له في هذه الحالة ان يلجأ الى طريق استصدار أمر  
الاداء ، لانه استثناء من القواعد العامة في رفع الدعوى لا يجوز التوسع  
فيه . ولا يكون طريقا الزاميا عند المطالبة بالحق ابتداء ، ولما كانت تروى  
الاجرة التي طالب بها الملمون عليه لم تثبت في ورقة تحمل توقيع الطامع  
ولم يتمين مقدارها او تصبح حالة الاداء الا عند صدور الحكم على ضوئ  
تقرير اهل الخبرة بتخفيض اجرة شقة النزاع وكان البين من الأوراق ان  
مطلوب الملمون عليه بدعما لم يكن قلصا على المطالبة بالفروق بل صاحب  
تحديد الاجرة ، فان استلزام اتباع طريق استصدار الامر بالاداء بالنسبة  
للغروقي يقوم على غير سند قانوني . ( نقض ٦ - ٤ - ١٩٧٧ طعن ٥٠٥  
س ٤٢ ق ) .

**دعوى المستأجر باسترداد ما دفع زائدا عن الاجرة القانونية . جواز  
رفعها تبعا لدعوى تخفيض الاجرة او بدعوى مستقلة . جواز رفعها بمسند  
انتهاء العلاقة الاجارية .**

٤٩٥ — لا تثريب على المدعى ان هو جمع في دعوى واحدة بين طلبين  
يقوم أحدهما على الآخر ويعتبر نتيجة لازمة له ، ولما كانت الدعوى بطلب  
استرداد ما دفع زائدا عن الاجرة القانونية مترتبة على طلب التخفيض فانه  
يجوز رفعها مستقلة بدعوى مبتدأة او بالتبع لدعوى تخفيض الاجرة ، كما  
يصح رفعها ولو بعد انتهاء العلاقة الاجارية . ( نقض ٦ - ٤ - ١٩٧٧  
طعن ٥٥٥ س ٤٣ ق ) .

**الغلط في تحديد الفئة الاجارية يظل المقتضى زاد عن حدها القانوني .  
جواز استرداد الزائد باعتباره اثراء على حساب الغير .**



٤٩٦ — الغلط في تحديد الفئة الإيجارية يبطل العقد فيما زاد عن حدها  
المسوح به قانونا ، ويكون دفعه بغير حق يوجب استرداده باعتباره اثره  
على حساب الغير ، دون اعتبار لاستمرار عقد الإيجار . ( نقض ١١ — ٣ —  
١٩٧٤ طعن ٥٥ س ٣٩ ق ) .

**لا محل لتطبيق قواعد الإثراء بلا سبب عند وجود رابطة عقد إيجار  
يحكم العلاقة بين الطرفين**

٤٩٧ — اذا كان الثابت أن علاقة الطرفين يحكمها عقد إيجار مبهم  
بينهما فلا محل لتطبيق قواعد الإثراء بلا سبب لوجود رابطة عقدية بينهما بل  
تكون أحكام العقد هي المرجع في تحديد حقوق وواجبات كل من الطرفين قبل  
الآخر . ( نقض ١٤ — ١١ — ١٩٦٨ طعن ٤٨٩ س ٣٤ ق ) .

**الدعوى بطلب استرداد ما دفع زائدا على الاجرة القانونية ، من  
المنازعات الإيجارية الناشئة عن تطبيق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .  
اختصاص المحكمة الابتدائية بنظرها . جواز رفعها بعد انقضاء الملاقة  
التجارية .**

٤٩٨ — الدعوى بطلب استرداد ما دفع زائدا على الاجرة القانونية  
تعتبر من المنازعات الناشئة عن تطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ في  
معنى المادة ١٥ منه ، ومن ثم يختص بنظرها وفقا لهذا القانون المحكمة  
الابتدائية سواء رفعت تلك الدعوى مستقلة او مندمجة في دعوى تخفيض  
الاجرة ، ويصح رفعها ولو بعد انقضاء الملاقة التجارية ولا يجوز للمؤجر  
دفعها في هذه الحالة بزوال صفة المستأجر عن رافعها لانه انما يطالب  
بالاسترداد عن مدة كانت له فيها هذه الصفة . ( نقض ١٤ — ٥ — ١٩٦٤  
طعن ٣٩٥ — س ٢٧ ق ) .

**الموائد قرينة على الاجرة القانونية :**

**ربط الموائد . مجرد قرينة على الاجرة القانونية . خضوعها لتقدير  
محكمة الموضوع .**

٤٩٩ — تقديرات البلدية للعوائد التي تحصل على العتار لا يصح أن تكون أساساً لتحديد الاجرة التقبونية الا أن ربط العوائد بصلح كجرد قرينة قضائية بتروك تقديرها لحكمة الموضوع دون التزام عليها بالاخذ بها شأنها في ذلك شأن كافة ما يقدم لقاضي الموضوع من الدلائل والمستندات فيكون له سلطة بحثها وموازنة بعضها ببعض الآخر وترجيح ما يطمئن اليها واستخلاص ما يراه بقتلا مع واقع الدعوى ولا رقابة لحكمة النقض عليه في ذلك متى كان استخلاصه سائغا ومستندا من الاوراق . (نقض ٤٨ — ١٤٠ — ١٩٨١ طعن ٦٨٢ من ١٥ ق ١) .

**ربط العوائد . مجرد قرينة على الاجرة التقبونية . خضوعها لتقدير محكمة الموضوع .**

٥٥٠ — الاصل في تقديرات البلدية للعوائد التي تحصل عين عتار لا يصح أن تكون أساساً لتحديد الاجرة التقبونية مما مفادة أن ربط العوائد — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — بصلح كجرد قرينة قضائية بتروك تقديرها لحكمة الموضوع دون التزام عليها بالاخذ بها ، ولا على الحكم اذا جرح ما تضمنته الصورة الشسمية للكشف الصادر من البلدية المشار اليه بسبب النقص مما قيل أن الاجرة المثبتة به عن شقة النزاع مطابقة للاجرة المتفق عليها في عقد الايجار . (نقض ٧ — ٦ — ١٩٧٨ طعن ٨٣٩ من ٢٣ ق ١) .

**العوائد المربوطة على المكان المؤجر — لا تصلح أساساً لتحديد الاجرة التقبونية — صلاحيتها كقرينة على مقدار اجرة المثل .**

٥٥١ — اذ كان المقرر — في قضاء هذه المحكمة — أن موائد الاملاك المبنية المربوطة على المكان المؤجر لا تصلح أساساً لتعيين الاجرة المتفق عليها وان صلحت قرينة على مقدار اجرة المثل ماته لا على الحكم اذا لم يتخذ من مقدار العوائد الثابتة بالشهادة التقاربية المقدمة من الطامعة دليلاً قاطعاً في مجال تحديد القيمة الايجارية لشقة النزاع . (نقض ٢٠ — ٤ — ١٩٧٧ طعن ٦٩٠ من ٢٣ ق ١) .

### عوائد الاملاك المبنية المربوطة على المكان المؤجر في تاريخ شهر

الاساس . جواز اتخاذا قرينة على مقدار اجرة المثل .

٥٠٢ — من الجائز اتخاذ عوائد الاملاك المبنية المربوطة على المكان

المؤجر في تاريخ شهر الاساس قرينة على مقدار اجرة المثل . (نقض ٢٥ —

٢ — ١٩٧٦ طمن ١٣١ س ٤٠ ق ) .

### نصاب التامين :

حظر تقاضى المؤجر تأمينا يجاوز اجرة شهرين . ١٨م ق ٥٢ . سريته

على العقود القائمة عند صدوره . مواجهة التامين لكافة التزامات المستاجر .

٥٠٣ — مؤدى نص المادة ١٨ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ان المشرع

— وبعبارة ناهية — حظر على المالك تقاضى تأمين يزيد على ما يعادل اجرة

شهرين . على ان يشمل هذا الحكم العقود القائمة عند صدور القانون ، واذ

جاء التعبير مطلقا دون تخصيص ، فانه لا يسوغ ابتداء تفرقة بين تأمين عادى

يقصد به الوفاء بالاجرة وبين تأمين آخر يستهدف ضمان الوفاء بالتزام اعادة

الحال الى اصله عند نهية الايجار ، وقد انضحت عن ذلك المذكرة الانشائية

من انه « روى في التأمين حماية المؤجر في الاحوال التى تكون القيمة الاجارية

فيها زهيدة ولا تغطى ما قد يحدث من تلف بالمكان المؤجر مع عدم ارفاق

المستاجر... » بما يقتض ان المشرع بنصه الامر قد اعتبر ان في مبلغ التأمين

يما لا يجاوز الشهرين . موازنة كافية بين الالتزامات المتعاقبة في عقود الايجار ،

ومن ثم سرى حكم هذه المادة على مبلغ التأمين الذى يدفعه للمستاجر ايا كانت

الالتزامات التى خصص للوفاء بها بمقتضى العقد . (نقض ١٧ — ١ — ١٩٧٩

الطعن رقم ١١ ، ٢٢ س ٤٦ ق ) .

حظر تقاضى المؤجر تأمينا يجاوز اجرة شهرين . ١٨م ق ٥٢ لسنة

١٩٦٩ . سريته على العقود القائمة عند صدوره . مواجهة التامين بكافة

التزامات المستاجر في العقد .

٥٠٤ — من المقرر في قضاء هذه المحكمة ان التواعد المقررة بقوانين

ايجار الامكن من التواعد الآمرة التى لا يجوز للمتعاقدتين الاتفاق على

ما يخالفا ، والنص في المادة ١٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يدل على أن الشارع — وبعبارة ناهية — حظر على المالك تقاضي تأمين يزيد على ما يعادل اجرة شهرين ، على أن يشمل هذا الحكم العقود القائمة عند صدور القانون ، وإذا جاء التعبير مطلقا دون تخصيص ، فإنه لا يسوغ ابتداع تفرقة بين تأمين عادي يقصد به ضمان الوفاء بالاجرة وبين تأمين آخر يستهدف ضمان الالتزام بإعادة الحال الى أصله عند نهاية الايجار ، وقد انصحت عن ذلك المفكرة الايضاحية من أنه روعي في هذا النص حماية المؤجر في الاحوال التي تكون فيها القيمة الاجارية زهيدة والتي لا تغطي ما قد يحدث من تلف بالمكان المؤجر. مع عدم ارهاق المستاجر في الحالات الاخرى ... » مما يدل على أن المشرع بنفسه الأمر قد اعتبر أن مبلغ التأمين بما لا يجاوز الشهرين موازنة كافية بين الالتزامات المتعاقبة في عقد الايجار ، ومن ثم يسرى حكم هذه المادة على مبلغ التأمين الذي يدفعه المستاجر ايا كانت الالتزامات التي خصص للوفاء بها بمقتضى المقتد . (نقض ١٧ — ١ — ١٩٧٩ الطعن رقم ١٢ ، ٢٣ س ٤٦ ق ) .

### القصر الثالث : اسباب الاخلاء

#### (١) عدم الوفاء بالاجرة :

#### الاخلاء لعدم الوفاء بالمصاريف دون بيان المبالغ المستحقة والمبالغ التي

تم الوفاء بها ، قصور :

اذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه ان اقتصر على الاشارة اجمالا الى المستندات التي قدمها الطاعن وعلى مجرد القول ان المبالغ التي سحدها الطاعن لمصلحة الموائد والمبالغ التي عرضها غير مبرره لذمته لان العرض ناقص لعدم اشتماله على فوائد الاجرة المتأخرة في ذمته بواقع ٧ / من تاريخ استحقاقها حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية دون أن يبين جملة المبالغ المستحقة عليه والمبالغ التي اوفاهها الطاعن بهذه المستندات وكيف

أبانت أنها تو في الأجرة تحسب دون المصاريف الرسمية فانه يكون معينا بالتصور . ( تنكر ١٧ — ٢ — ١٩٨٢ طعن ٧٥٤ س ٤٦ ق ) .

**الإخلاء لتنازل عن الإيجار ولعدم الوفاء بالأجرة — طلبان مستقلان لا مجرد سببين في دعوى الإخلاء :**

اذ كان البين من أوراق الدعوى ان المظنون ضدهم عدا الآخر اقاموا دعواهم بطلبين موضوعيين الاول طلب إخلاء المظنون ضد الآخر والطلبان لتنازل الاول للآخر عن الشقة المؤجرة بغير اذن كتابي من المالك والثاني طلب إخلاء الطاعن والمظنون ضد الآخر لعدم وفائه الأجرة المستحقة عليه ، وهما طلبان مستقلان لا مجرد سببين في دعوى الإخلاء ، وكانت محكمة أول درجة قد فصلت في الطلب الاول وحده برفضه « لعدم ثبوت تنازل المدعى عليه الثاني المظنون ضد الآخر — للبدعي عليه الاول — الطاعن — عن شقة النزاع » فانهما تكون قد قضت في الطلب الاول من الشق الذي يبيى معلقا أمامها ، وعلاج ذلك هو الرجوع الى نفس المحكمة لتستدرك ما فاتها الفصل فيه ونفا لنص المادة ١٩٣ مرافعات ، واذا استأنف المظنون ضدهم عدا الآخر هذا الحكم فان استئنافهم ينصب قانونا على الطلب الذي فصلت فيه محكمة أول درجة وهو الطلب الاول دون الطلب الثاني الذي لم تتصل فيه ، واذا عرضت المحكمة الاستئنافية من نظر الطلب الاول المطروح عليها وهو طلب الإخلاء لتنازل المستأجر الاصلى عن شقة النزاع بغير اذن كتابي من المالك — وعرضت للطلب الثاني — طلب الإخلاء لعدم وفاء الأجرة المستحقة — وهو غير مطروح عليها قانونا وقضت بالإخلاء استنادا اليه فانهما تكون قد خالفت القانون . ( تنقض ٦ — ١ — ١٩٨٢ طعن ٧٦٠ س ٥١ ق ) .

**النزاع على تحديد الأجرة بين شركات القطاع العام :**

مؤدى نص المادتين ٢/١٣ ، ٤٠ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الامكن المتابعتين للمادتين ٥ ، ١٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — اختصاص المحاكم الابتدائية دون غيرها بنظر المظنون في قرارات لجان تحديد الأجرة ، وهي قرارات ادارية — خروجها على القواعد العامة ، في حين نصت المادة ٦٠ من القانون ٦٠ لسنة ١٩٧١ الخاص بالمؤسسات العامة وشركات

القطاع العام — المقابلة للمادة ٦٦ من القانون ٣٢ لسنة ١٩٦٦ — على اختصاص هيئات التحكيم المنصوص عليها في هذا القانون دون غيرها بنظر المنازعات التي تقع بين شركات القطاع العام أو بين أحدها وبين جهة حكومية ، وإذا كان تحديد الاختصاص الولائي جاء في قانون الإجراءات بالنظر لنوع المنازعة في حين ورد في قانون المؤسسات العامة وشركات القطاع العام بالنظر لصفات الخصوم ، فإنه يتعين تطبيق القانون الآخر باعتباره الاختصاص في هذا الصدد ، بما يترتب عليه خروج المعلنين في قرارات لجان تقدير الأجرة المرددة بين شركات القطاع العام أو بين أحدها وبين جهة حكومية — كغيرها من المنازعات الأخرى — من ولاية القضاء العادي واختصاص هيئات التحكيم دون غيرها بنظرها ( نقض ٢٥ — ٣ — ١٩٨٢ طعن ٥٩ س ٤٩ ق ) .

#### عدم الإخلال لتخليه المستأجر عن الوفاء بالفوائد :

الخالية الترددت المشروع إلى هذا التعديل — ( المادة ٣١ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ) . ليس مجرد التيسر على المستأجر الذي وضع حكم توقي الإخلال في الأصل بقصد حمايته بل اتجاهها من المشرع إلى ناهضة الفوائد والنزوع إلى استتكار الربا أخذاً بما عليه مبادئ الشريعة الإسلامية في هذا الصدد واتساقاً مع ما نصت عليه المادة الثانية من الدستور المعدلة الصادر في سنة ١٩٨١ من اعتبار هذه المبادئ المصدر الرئيسي للتشريع . لما كان ذلك فإن هذا النص المستحدث يكون متعلقاً بالنظام العام ويسرى بأثر فوري على المراكز القانونية وقت تملكه ولو كانت ناشئة من قبل طالما لم تستقر بعد بصدد حكم نهائي فيها ، وإذا كانت آثار المركز القانوني الذي يفتتح به المعلنون ضده الأول طبقاً لنص المادة ٢٢/ب من القانون الجديد ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل أن تتحقق تلك الآثار وتستقر فعلاً بصدد حكم نهائي في النزاع مؤداً عدم جواز الحكم بالإخلال استناداً إلى عدم سداد الفوائد . ( نقض ١٧ — ٢ — ١٩٨٢ طعن ٧٥٤ س ٤٦ ق ) .

#### مدى التزام المستأجر بفروق الإجرة :

انظر البند ( ٣٦٥ ) فيها تقدم ، وراجع المواد ١٠ و ١١ و ١٢ و ١٣ و ١٧ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

**القضاء بالإخلاء لعدم الوفاء بالاجرة دون بيان لها ، قصور :**

لما كان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه بالإخلاء على قوله « ان الثابت بالاوراق ان المستأجرة ( الطاعنة ) لم تقم بوفاء الاجرة التي كلفت بسدادها قبل انتقال باب المرافعة في الدعوى . . . » ، ودون ان يبين الحكم ماهية الاجرة التي لم تسدها الطاعنة للتحقق من تخلفها عن ادايتها ، فانه يكون قد خالف الثابت بالاوراق وشيابه تمسور ( نقض ٨ - ٤ ) — ١٦٨٢ طعن ١٤٩٦ س ٥١ ق ) .

**دعوى الإخلاء لتخلف المستأجر عن الوفاء بالاجرة . مخازعة المستأجر بشأن تحديد الاجرة القانونية لخلاف في تفسير نص قانوني . وجوب الفصل في هذه المنازعة . لا يغير من ذلك قيام النزاع حول تحديد الاجرة أمام محكمة أخرى لم تفصل فيه بعد .**

٥٠٦ - من المقرر في قضاء هذه المحكمة انه يشترط للحكم بالإخلاء بسبب التأخير في سداد الاجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالاجرة معدلة بالزيادة أو النقصان طبقا لما تنص عليه قوانين ايجار الاماكن ، فان كانت الاجرة متزاعا على مقدارها بين المؤجر والمستأجر لخلاف بينهما في تفسير نص من نصوص تلك القوانين ، فانه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل في طلب الإخلاء ان ترضى لهذا الخلاف وتقول كليتها فيه باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل في هذا الطلب وان قيام النزاع حول مقدار الاجرة أمام محكمة أخرى لم تفصل فيه بعد لا يعنى المحكة المعروض عليها طلب الإخلاء للتأخر في الوفاء بالاجرة من ان تثبت قبل قضائها بالإخلاء من مقدار الاجرة المستحقة قانونا تهيدا لتحديد مدى صحة الادعاء بالتأخير في الوفاء بها حتى يستقيم تضالها بالإخلاء جزاء على التأخير . ( نقض ٢ - ٢ ) — ١٦٧٩ طعن ٢٨٧ س ٤٥ ق ) .

**أخلال المستأجر للتأخر في دفع الاجرة . شرطه . الا تكون الاجرة محل نزاع جدي .**

٥٠٧ - يشترط لجواز طلب الإخلاء وفق المادة ٢٢ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن تكون ثمة اجرة مستحقة غير متنازع فيها تأخر المستأجر

في الوفاء بها ، لما كان ذلك وكان الواقع في الدعوى اخذاً من مخونات الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه ان المطعون عليه الاول — المستأجر — قام باستداد ما جازى على الاجرة الواجب عليه اداؤها قاتونا ومن ثم تنقضى واقعة التأخير في الوفاء بالاجرة التي تقوم عليها دعوى الاخلاء . ( نقض ٥ — ١ — ١٩٧٧ طعن ٤٦٠ س ٤٢ ق ) .

**منازعة المستأجر جدياً في مقدار الاجرة او في استحقاقها في دعوى الاخلاء .** وجوب بحث هذه المسألة الاولى . الخلاف حول تفسير نص قانوني تحتل عبارته اكثر من معنى . باعتباره منازعة جديّة .

٥٠٨ — يشترط للحكم بالاخلاء بسبب التأخير في سداد الاجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالاجرة بمعدلة بالزيادة او النقصان لما نص عليه قوانين اجبار الامكن فان كانت الاجرة متنازعا عليها من جانب المستأجر منازعة جديّة سواء في مقدارها او في استحقاقها استنادا الى خلاف في تفسير نص من نصوص تلك القوانين ، وكان تفسيره على نحو او آخر مما تحتّمه عبارات النص ، فانه يضمن على الحكمة قبل ان تفصل في طلب الاخلاء ان تعرض لهذا الخلاف وتقول كليتها فيه باعتباره مسألة اولية لازمة للفصل في طلب الاخلاء المعروض عليها ، ثم تقضى بعد ذلك فيه على ضوء ما يكشف عنه التفسير الصحيح للنص دون حاجة للمستأجر الى رفع دعوى اصلية او ترمية بالتخفيض لأن ما يجوز له طلبه بطريق الدعوى يجوز له ابداءه بطريق الدفع ، واذا كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر ، فانه يكون قد خالف القسانون وشابه التصور . ( نقض ٢٨ — ٥ — ١٩٧٥ طعن ٣٨٢ س ٤١ ق ) .

**طلب المؤجر الاخلاء لتأخر في الوفاء ببعض الاجرة اعمالاً للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٤٧ .** تعرض الحكم لبحث النزاع حول حقيقة الاجرة الواجبة على المستأجر وما يجب خصمه منها اعمالاً لقانون التخفيض وذلك للتمكن من البت في طلب الاخلاء . عدم اعتباره قضاء بما لم يطلبه الخصوم .

٥٠٩ — متى كان يبين من الرجوع الى الاوراق ان الطاعن طلب اخلاء المطعون عليه من العين المؤجرة لتأخره في الوفاء ببعض الاجرة المستحقة ، وذلك اعمالاً للتفسير الاولى من المادة الثانية من القسانون رقم ١٢١ لسنة



١٩٤٧ ، وأجلب المطعون عليه بأنه يقوم بأدائه الإجرة المستحقة قانوناً ، وأن الطاعن يطالبه ببطلان تزويد عليها ، وكلّ بيان حقيقة القيمة الإيجارية والقدر الذي لم يوف به المستأجر منها للتحقق من تخلفه عن أدائها يعتبر أمراً لازماً للفصل في طلب الإخلاء ، فإن الحكم المطعون فيه إذا تعرض ليحدث النزاع حول حقيقة الإجرة الواجبة على المستأجر ، وما يجب خصمه منها أعمالاً لأحكام القانون الصادر بتخفيضها ليتأكد من البت في طلب إخلاء المستأجر بسبب عدم الوفاء بالإجرة القانونية يكون قد فصل في مسألة داخلية في صميم المنازعة الإيجارية المطروجة على المحكمة ، ويكون النعي عليه - بأنه قضى في أسبابه بتخفيض الإجرة المتفق عليها بمقتد الإيجار وهو ما لم يطلبه الخصوم على غير أساس . ( نقض ١٥ - ٢ - ١٩٦٣ طعن ٦٦٢ من ٢٧ ق ) .

**طلب الإخلاء استناداً الى إخلال المستأجر بالتزامه بالوفاء بالإجرة**  
نسحب ضمناً الى طلب النسخ للتلازم بينهما .

٥١٠ - إذا اعتبر الحكم المطعون فيه أن النسخ مطلوب ضمناً في طلب الإخلاء فمعه لا يكون قد خالف القانون للتلازم بين طلب الإخلاء والنسخ المؤنس على إخلال المستأجر بالتزامه بالوفاء بالإجرة . ( نقض ٢٠ - ٥ - ١٩٦٢ طعن ٢٦١ من ٢٨ ق ) .

**دفع المستأجر دعوى المطالبة بالإجرة بأن الأرض المطالب بإجرتها ليست هي التي تم التعاقد عليها . دفاع يتغير به وجه الراي في الدعوى . وجوب تحقيقه .**

٥١١ - متى تبين أن المستأجر دفع دعوى مطالبته بالإجرة بأن الأرض المطالب بإجرتها ليست هي الأرض التي تم التعاقد عليها لاختلاف موقعها وحدودها عن موقع وحدود الأرض المتعاقد عليها فانه يتعين أن تقوم محكمة الموضوع بتحقيق هذا الدفاع لما يترتب على تحقيقه من تغير وجه الراي في الحكم فإذا كانت المحكمة قد التفتت عنه ولم تتناوله في أسبابها بالرد عليه فان ذلك ما يعيب حكمها بالتقصير . ( نقض ١٥ - ٥ - ١٩٥٨ طعن ١٢٢ من ٢٤ ق ) .

تمسك المؤجر بالحكم النهائي السابق صدوره بمسئولية المستأجر عن  
الاجرة المتنازع عليها . الحكم بنفى مسئولية المستأجر عن تلك الاجرة .  
قضاء على خلاف حكم سابق حائز . لقوة الامر المقضى .

٥١٢ — متى كان قد قضى نهائيا للمؤجر بالاجرة المستحقة في ذمة  
المستأجر من مدة معينة وتمسك المؤجر بذلك أمام محكمة الموضوع فإن الحكم  
إذا نفى عن المستأجر المسئولية عن تلك الاجرة يكون قد قضى على خلاف  
حكم سابق حائز لقوة الامر المقضى ويكون بذلك قد خالف القانون . ( نقض  
٢١ — ١ — ١٩٥٧ طعن ٨٤ س ٢٢ ق ) .

### التكليف بالوفاء :

التكليف بالوفاء بالاجرة غير لازم لقبول دعوى الاخلاء لتكرار امتناع المستاجر او تاخره في الوفاء بها « عجز الفقرة ب من المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ » • مبادرة المستاجر بمسداد الاجرة قبل قتل بلب المرافعة لا يفنى عن وجوب الحكم بالاخلاء ما لم يقدم مبررات مقبولة للتأخير او الامتناع •

لئن كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المشرع اعتبر تكليف المستاجر بالوفاء بالاجرة المتأخرة شرطا أساسيا لقبول دعوى الاخلاء بسبب التأخير في الاجرة المنصوص عليها في صدر الفقرة (ب) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المنطبق على واقعة الدعوى - فمن ظلت منه الدعوى تعين الحكم بعدم قبولها ، إلا أن هذا التكليف بالوفاء غير لازم لقبول دعوى الاخلاء لتكرار امتناع المستاجر او تاخره في الوفاء بالاجرة المستحقة ، المنصوص عليها في عجز الفقرة سائلة البيان والتي لا يفنى عن وجوب الحكم بالاخلاء فيها بمبادرة المستاجر بمسداد الاجرة قبل قتل بلب المرافعة إلا اذا قدم مبررات مقبولة لهذا التأخير او الامتناع ، لما كان ذلك زكنا البين من الاوراق أن الحكم اقام قضاؤه بالاخلاء لثبوت تكرار امتناع الطاعن وتأخره في الوفاء بالاجرة المستحقة دون أن يقدم مبررا مقبولا ملتفتا عن التعرض لشرط التكليف بالوفاء بالاجرة ، فانه يكون قد طبق عجز الفقرة ب من المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تطبيقا صحيحا والتي لا تستلزم هذا التكليف • ( نقض ١٩٨٥/١١/٢٧ طعن ٢٤١٧ من ٥٤ ق ) •

### بطلان التكليف بالوفاء لتجاوزه التوبة المستحقة من الاجرة :

مفاد نص الفقرة الاولى من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذي رعت الدعوى في ظله والمقابلة لنص الفقرة الاولى من المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن المشرع اعتبر تكليف المستاجر بالوفاء بالاجرة المتأخرة شرطا أساسيا لقبول

دعوى الإخلال بسبب عدم دفع الأجرة فإذا ما وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ، ويشترط أن يبين في التكاليف الأجرة المستحقة المتأخرة والا تجاوز الأجرة المطلوبة فيه ما هو مستحق فعلا في ذمة المستأجر بشرط ألا تكون متنازعا فيها جديا ، لما كان ذلك وكان البين من مطالعة التكاليف بالوفاء المعلن الى الطاعة في ... .. أنه تضمن التنبيه عليها بسداد مبلغ ... قيمة الأجرة المتأخرة عليها عن أحدي وسبعين شهرا وكان المطعون ضدهم لم ينازعوا في سداد الطاعة لمبلغ ... .. من تلك الأجرة المتأخرة في تاريخ سابق على التنبيه مما كان يتعين معه قصر التكاليف بالوفاء على الأجرة المستحقة فعلا والا كان حابط الأثر لجاوزته القدر المستحق على الطاعة .  
(نقض ٢٢ - ١٢ - ١٩٨٢ طعن ٤٠٧ س ٤٨ ق ) .

دعوى المؤجر باخلاء المستأجر للتأخر في سداد الأجرة . شرط قبولها .  
تكاليف المستأجر بالوفاء . بطلان التكاليف . تعلقه بالنظام العام . جواز اثره لأول مرة أمام محكمة النقض .

٥١٣ - المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلال بسبب التأخر في سداد الأجرة ، فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبولها ، ويشترط أن يبين في التكاليف الأجرة المستحقة المتأخرة المطالب بها ، والا تجاوز ما هو مستحق فعلا في ذمة المستأجر شريطة ألا يكون متنازعا فيها جديا ، وبطلان التكاليف يتعلق بالنظام العام ، فيجوز للمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها حتى ولو لم يلتفت اليه المستأجر أو يتمسك به ، وبهذه المثابة يجوز اثره لأول مرة أمام محكمة النقض طالما كان بنييا على سبب قانوني بحث أو يخالطه عنصر واقعي سبق عرضه على محكمة الموضوع . (نقض ٢٨ - ٢ - ١٩٧٩ طعن ٩٩١ س ٤٨ ق ) .

الدعوى باخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة . شرط قبولها . تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المتأخرة . جواز صدور التكاليف من المؤجر ولو لم يكن مالكا . التكاليف الصادر من مشتري العقار بمعد غير مسجل . لا اثر له طالما لم يسبقه نفاذ حوالة عقد الإيجار اليه قبل المستأجر .

٥١٤ - مؤدى الفقرة ١ من المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في

شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين - المعاقبة لذات الفترة من المادة ٣١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - أن المشرع اعتبر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تكليف المستأجر بالوفاء شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير في الوفاء ، فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلاً أو صدر من لا حق له في توجيهه تعين الحكم بعدم قبول الدعوى . لما كان ذلك وكان يشترط في هذا التكليف بالوفاء أن يصدر إلى المستأجر من المؤجر أصلاً أو من يطل محله ولو لم يكن مالكا للعين المؤجرة فيجوز صدوره بهذه المثابة من مشتري العين المؤجرة حتى ولو لم يكن عقده مسجلاً ، غير أنه كي يترتب على التكليف أثره ينبغي قيام علاقة مسبقة بين مشتري العين المؤجرة وبين المستأجر عن طريق سريان حواله عقد الإيجار في حقه وفق القانون . ( نقض ٨ - ١١ - ١٩٧٨ طعن ٩٥٨ س ٤٦ ق ) .

**دعوى المؤجر بإخلاء المستأجر بالتخلف عن سداد الإجرة . قبولها رهين بتكليف المستأجر بالوفاء بالإجرة المتأخرة بشرط صحة التكليف . بطالته .**  
**أمر متعلق بالنظام العام .**

٥١٥ - مفاد نص الفقرة « ١ » من المادة الثانية من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ - والمقابلة للفترة ( ١ ) من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير في الإجرة ، فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلاً تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ، ويعتبر بطلان التكليف متعلقاً بالنظام العام ، ويشترط أن يبين في التكليف بالوفاء الإجرة المستحقة المتأخرة التي يطالب بها المؤجر حتى يتبين المستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف إليه والا فلا ينتج التكليف أثره إلا إذا لم تكن قيمة هذه الإجرة محض خلاف بين الطرفين فلا يشترط عندئذ بباتها . ( نقض ٢٣ - ٢ - ١٩٧٧ طعن ٥٥٩ س ٤٢ ق ) .

**دعوى الإخلاء بطلان التكليف بالوفاء بالإجرة تتجاوز المطلوب فيه الإجرة المتحققة عدم جواز اثره لأول مرة أمام محكمة النقض رغم تعلقه بالنظام العام . علاقة ذلك .**

٥١٦ - اذ كان البين من الاوراق أن الطاعن لم يتمسك أمام محكمة الموضوع ببطالان التكليف بالوفاء ، وكان مبنى الدفع الذى تمسك به الطاعن بسبب التمسك أن التنبه المعلن للطاعن لا يمثل الحقيقة ، اذ تضمن التنبه طلب مبلغ ١٨٥ ج بينما الثابت أنه لم يكن مدينًا الا بمبلغ ٦٠ ر. ٣٩ ج ليس غير ، لما كان ذلك وكان يشترط لقبول الاسباب المتعلقة بالنظام العام لأول مرة أمام محكمة النقض الا يخالطها أى عنصر واقع لم يسبق عرضه على محكمة الموضوع ، اعتبارًا بأن السبب لا يكون قانونيًا صرفًا الا بتوافر هذه الشروط ، وكان لا يتسنى لمحكمة النقض التحقق من سداد الدفع ببطلان التكليف بالوفاء الا بالفوضى في وفائع النزاع واحتساب المبالغ التى أوفاهها الطاعن ومقدار الاجرة المستحقة عليه حتى تاريخ التنبه توصلا للتعرف الى مطابقة المبلغ الذى تضمنه التنبه للمبلغ المستحق في ذمته حتى ذلك الوقت ، فان ما أثاره الطاعن من بطلان التكليف بالوفاء ، وان كان سببًا قانونيًا يتعلق بمسألة صحة تطبيق محكمة الموضوع الا أنه يخالطه واقع لم سبق عرضه على محكمة الموضوع ، ولا يجوز افارقه لأول مرة أمام هذه المحكمة . ( نقض ٢٣ - ٢ - ١٩٧٧ طعن ٥٥٩ من ٤٢ ق ) .

**دعوى المؤجر بإخلاء المستأجر للتأخر في سداد الاجرة . شرط قبولها .**  
**تكليف المستأجر بالوفاء بها . التكليف بوفاء اجرة متنازع عليها . لا يبطئ**  
**طالبًا استند المؤجر الى أساس من الواقع والفقون .**

١٧ هـ - مفاد نص المادة ١/٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن اجراء الملاك وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، أن التكليف بالوفاء يعتبر شرطًا أساسيًا ليعول دعوى الاخلاء بسبب التأخير في سداد الاجرة ، فان خلت منه الدعوى أو وقع باطلا تمين الحكم بعدم قبول الدعوى ولو لم يتمسك المدعى عليه بذلك ، ولئن جاءت المدة خلوا من البيانات التى يجب ان يتضمنها التكليف بالوفاء ، الا أنه لما كان قصده اعتناء المستأجر بالوفاء بالتأخر عليه من الاجرة فانه يجب ان يذكر بداهة اسم كل من المؤجر والمستأجر ومقدار الاجرة المطالب به ، وكفى فيه ان يكون القدر الذى يعتقد المؤجر ان ذمة المستأجر مشفولة به حتى ولو ثبت بعد ذلك ان المقدار الواجب دفعه اقل من المقدار المذكور في التكليف ، بمعنى ان التكليف باجرة متنازع عليها لا يقع باطلا طالما يستند ادعاء المؤجر الى أساس من الواقع

أو القاتون . ولما كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن التكليف بالوفاء المعلن إلى الطاعن قد حدد الاجرة المستحقة الوفاء بمبلغ ١٢٩ جنيهما و ٢٢٧ مليها عن المدة من ١ — ٩ — ١٩٦٥ حتى ٣١ — ٢ — ١٩٧٠ وكان الطاعن لا ينازع في عدم قيامه بالوفاء بها أو أنها لا توازي الاجرة القانونية المستحقة من تلك الفقرة ، وكان ما اظهره الخبير في تقريره من قدر للجرة المتخففة يقل من الوارد بتكليف الوفاء ليس مردده إلى وفاء الطاعن بها في موعد سابق ، بل بمبعثه ما أجراه من مقاصة بناء على طلب الطاعن بين الاجرة المتخففة فعلا وبين ما استبان للخبير أنه مستحق للطاعن من غرق اجرة عن فترة سابقة . لما كان ذلك فإن التكليف بالوفاء يكون قد وقع صحيحا وتكون دعوى بطلانته غير واردة . ( نقض ٩ — ١١ — ١٩٧٧ طعن ٩ س ٤٤ ق ) .

**تحقق شروط المقاصة القانونية بين جزء من الاجرة المتخففة وبين الفروق المستحقة للمستاجر قبل التكليف بالوفاء . لا يبطل التكليف بالوفاء المنضم كامل الاجرة المتخففة . علة ذلك .**

٥١٨ — المقاصة القانونية وفق المادة ٣٦٥ من القانون المدني تقع بقوة القانون متى توافرت شرائطها ، وأنها كالوفاء ينقض بها الدينان بقدر الاقل منهما إذ يستوفى كل دائن حقه من الدين الذي في ذمته ، وأن هذا الانتفاء ينصرف إلى الوقت الذي يتلاقى فيه الدينان متوافرة فيهما شروطها ، ولما كانت المقاصة لا تتعلق بالنظام العام ويجوز النزول عنها صراحة أو ضمنا بعد ثبوت الحق فيها ، وأوجب القانون على ذي المصلحة التمسك بها ، فإنه لا يكون من شأن اجراء هذه المقاصة عند التمسك بها في الدعوى أي تأثير على ما تم من اجراءات استوجب القانون اتخاذها قبل رفع الدعوى بالإخلاء بمقتضى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ سالفه الإشارة ، وإذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدفع بعدم قبول الدعوى القائم على بطلان التكليف بالوفاء ، فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون . ( نقض ٩ — ١١ — ١٩٧٧ طعن ٩ س ٤٤ ق ) .

**( ب ) تكرار التأخر في الوفاء بالاجرة :**

**في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ :**

**تكرار التأخير في سداد الاجرة الذي يبرر الاخلاء . جواز أن تكون قد اتبعت عنه دعوى موضوعية أو مستعجلة . ١٨٠ م في ٢٣٦ لسنة ١٩٨١ ،**

٥١٩ - القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لا يعتبر تشريعا تفسيريا للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ اذ لم يرد به او المذكرة الايضاحية ما يفيد هذا المعنى بل انه اورد احكامها مستعجلة تغاير تماما تلك المنصوص عليها في هذا القانون الاخير واذا اراد المشرع اعتبار التأخر في وفاء الاجرة امام قاضي الامور المستعجلة ضمن حالات التكرار التي تبرر الاخلاء على خلاف ما استقر عليه قضاء النقض فقد اجري تعديلا في صياغة المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المقابلة للمادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ثم اضاف فقرتين للنص هو التعديل الذي افسح عنه تقرير لجنة مجلس الشعب من انها رأت نكلا عبارة « فاذا تكرر امتناع المستاجر من سداد الاجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة بحكم باخلائه او بطرده بحسب الاحوال » الى نهاية الفقرة « حتى ينصرف اثرها سواء على القضايا التي يختص بها القضاء العادي والقضاء المستعجل على حد سواء » كما حرص المشرع في عجز تلك المادة ويتطو خاص على إلغاء المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ، ملحقا بان لا يشترط تفسيريا ، ( نقض ١٣ - ١ - ١٩٨٢ طعن ٩٨٥ س ٤٦ ق - وكان قضائه النقض مستقرا على ان تكرار الامتناع لا يتحقق الا بالدعوى الموضوعية فسلوى المشرع في القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بين هذه الدعوى والدعوى المستعجلة ) .

في ظل القوانين السابقة على القانون رقم ١٣٦ :

تكرار المستاجر في الامتناع او التأخير في سداد الاجرة . وجوب اخلائه من العين الاجرة رغم الوفاء بالاجرة أثناء سير الدعوى . ٢٣م ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . شرطه . ان يكون الامتناع او التأخير السابق اقيمت بشأنه دعوى موضوعية بالاخلاء . لا يكفي سبق اقامة دعوى مستعجلة بالطرد .

٥٢ - التكرار في الامتناع او التأخير عن سداد الاجرة الموجب للحكم بالاخلاء رغم الوفاء بها أثناء السير في الدعوى عملا بنص الفقرة ١ من المادة ٢٣ من قانون ايجار الاملاك رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذي يحكم واقعة النزاع يستلزم لتحققه سبق اقامة دعوى بالاخلاء وفق الاجراءات المنصوص عليها



بمصر هذا النص ، واذا كان البين من مخونات الحكم المطعون فيه انه لم يسبق للمطعون ضدهم — المؤجرين — اقامة ، مثل هذه الدعوى ضد الطاعن ، وكان لا يغنى عن ذلك سبق اقامتهم دعويين بالطرد أمام القضاء المستعجل فان الحكم اذ قضى بالاخلاء رغم ثبوت وفاء الطاعن بالاجرة اثناء سير الدعوى على سند من ثبوت تكرار تأخره عن الوفاء بالاجرة يكون قد اخطأ في تطبيق القانون . ( نقض ٢ - ١٢ - ١٩٨٠ طعن ٥٠٧ من ٤٦ ق ) .

**تكرار امتناع المستأجر او تأخره عن الوفاء بالاجرة . وجوب الحكم باخلائه ما لم يقدم ببررات تقدرها المحكمة . ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . المقصود بالتكرار . وجوب ان يكون الامتناع او التأخر السابق قد رفعت بشاقه دعوى موضوعية بالاخلاء . الدعاوى المستعجلة السابقة بطلب طرد المستأجر . عدم كفايتها في ثبوت التكرار . علة ذلك .**

٥٢١ - المقصود بالتكرار فيما يعنيه عجز المادة ١/٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والتي تنص على « ... اذا تكرر امتناعه او تأخره عن الوفاء بالاجرة المستحقة دون ان يقدم ببررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالاخلاء » ، وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان يكون المستأجر قد درج على عدم توفيه الاجرة في موافقتها ودأب على اساءة التيسير المخول له بالتعامس من ادائها دون عذر يمكن قبوله ، الامر الذي يحمل على اعتناق المؤجرين ويحفزهم على اتخاذ الاجراءات القضائية ، وكان قد روعى في وضع نص المادة المذكورة — وعلى ما جلته المذكرة الايضاحية ... بمنع بعض المستأجرين من التسوية في سداد الاجرة المرة ثلو الاخرى ثم سدادها قبل اتمام بلب المرافعة في الدعوى التي يضطر المؤجر الى رفعها نتيجة هذا المسلك من المستأجر فان فعل التأخير او الامتناع السابق الذي ينم عن التكرار فيه ويكون حالته يتعين ان يكون تأخيرا او امتناعا استطل الى ما بعد رفع دعوى الاخلاء الموضوعية استعمل المستأجر في خصوصه حقه في تقادى الاخلاء بالسداد ، يؤيد هذا النظر ان عبارة « فاذا تكرر امتناعه او تأخره عن الوفاء بالاجرة المستحقة » وردت بالنص معطوفة على ما سبق — وهى رخصة السداد حتى قفل باب المرافعة في دعوى الاخلاء ، قصد منه الحد من اساءة استعمالها ، باعتبار ان تكرار استعمال هذه الرخصة — هو وحده — الذى يحصل معنى الماطلة او التسوية في مفهوم المادة ، ومن الخطأ ان يفسر

السداد الحاصل لبلد القاضى المستعمل لتوقى الحكم بالطرء لتحقيق الشرط  
الفاسخ الصريح بانه تطبيق لما تجيزه المادة ١/٢٣ من جواز توقى الحكم  
بالاخلاء بالسداد على النحو الذى تقرره هذه المادة لان امتناع الحكم بالطرء  
فى هذه الحالة ليس معناه هذا التوقى انما انتفاء الخطر الذى يفقد القضاء  
المستعمل شرط اختصاصه - ولان توقى الحكم بالاخلاء وفقا للمادة المذكورة  
هو حلقة فى اجراءات موصولة متكاملة بدعا بالتكليف بالوفاء وانتهاء برخصة  
سداد الاجرة حتى قفل باب المرافعة ، وتكون فى مجموعها اجراءات دعوى  
الاخلاء للتأخير فى دفع الاجرة ، فلا يسوغ اتخاذ اجراء منها اساسا للحكم فى  
دعوى اخرى مختلفة عنها فى طبيعتها واجراءاتها وهى دعوى الطرد المستعجلة  
لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد استخلص تكرار الطاعة فى التأخير  
فى الوفاء بالاجرة من مسلكها فى عدم الوفاء بالاجرة التى استجذبت فى مرحلة  
الاستئناف - وهو امر غير وارد من رفع العديد من الدعاوى المستعجلة  
بالطرء ضدها وهو ما لا يصلح سببا لتوافر التكرار بالمعنى السابق ايضا  
لان الحكم يكون معيبا بالخطا فى تطبيق القانون . ( نقض ٢٤ - ١ - ١٩٧٩  
طعن ٧٢٥ س ٤٤ ق ١ ) .

**تكرار امتناع المستاجر عن الوفاء بالاجرة . وجوب الحكم باخلائه ولو  
اوفى بالاجرة اثناء نظرو الدعوى ما لم يقدم مبررات مقبولة . ق ٥٢ لسنة  
١٩٦٩ . المقصود بالتكرار . امتناع المستاجر عن سداد الاجرة بعد سبق  
رفع دعوى موضوعية . الدعاوى المستعجلة السابقة بطلب الطرد . عدم  
كفايتها لثبوت التكرار .**

٥٢٢ - مؤدى نص المادة ٢٣ « ١ » من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ،  
شأن ايجار الامكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين - وعلى ما  
جرى به قضاء هذه المحكمة - ان المشرع مراعاة منه لجانب التيسير على  
الاستأجرين لم يجعل من مجرد التأخير فى دفع الاجرة لاول مرة سببا للاخلاء بل  
انسح للمستأجر المجال لتوقيه بدائنه الاجرة المستحقون واندها مع المصروفات  
قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى ، ولكن اذا تكرر امتناعه او تأخره عن  
الوفاء بالاجرة حكم عليه بالاخلاء ، ولو اوفى بالاجرة اثناء نظرو الدعوى ما لم  
يقدم مبررات مقبولة ، وهو ما يدل عليه التعبير فى عجز المادة ٢٣ سالفة  
الاشارة عن تكرار التأخير والامتناع بصيغة المطلق على ما سبق من امتناع

استطال الى ما بعد رفع دعوى الاخلاء واثاء نظرها بما يشير الى وجوب أن يكون التأخير أو الامتناع قد استمر الى ما بعد رفع دعوى موضوعية بالأخلاء فلا يكفى استمراره الى ما بعد رفع دعوى مستعجلة بالطرد ، يؤيد هذا النظر ما انصحت عنه المذكرة الايضاحية تعليقا على هذا الحكم المستحدث من أنه « روعى في وضع هذا النص منسج بعض المستأجر من التسوية في سداد الاجرة المرة تلو الأخرى تم سدادها قبل اقبال باب المرافعة في الدعوى التي يضطر المؤجر الى رفعها نتيجة هذا المسلك من المستأجر » . لما كان ما تقدم ، وكان الحكم المطعون فيه قد اتخذ من مجرد رفع العديد من الدعاوى المستعجلة لطرده سندا في ثبوت تكرار تأخر الطاعن وامتناعه عن الوفاء بالاجرة يبرر الحكم عليه بالأخلاء ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القسانون . ( نقض ٢٦ - ١٢ - ١٩٧٩ طعن ٤٧٩ س ٤٤ ق ) .

**تكرار تأخر المستأجر في الوفاء بالاجرة . وجوب الحكم باخلاء من العين**  
**ما لم يقدم مبررات تقهرها المحكمة . ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . المقصود بالمبررات .**  
**هي مبررات التأخير في المرة الأخيرة دون ما سبقها .**

٥٢٣ - النص في المادة ١/٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه « ... فإذا تكرر امتناعه أو تأخره عن الوفاء بالاجرة المستحقة دون ان يقدم مبررا ... تقهرها المحكمة حكم عليه بالأخلاء » يدل على ان المبررات التي رآها المشرع كافية لاعتبار المستأجر غير مسمى استعمال حقه في تفسادى الحكم بالأخلاء ، متى تكرر منه التأخر في الوفاء بالاجرة وتكرر اضطراب المؤجر لرفع دعوى الاخلاء لهذا السبب أكثر من مرة ، انما تقتصر على تلك التي تنساق للمستأجر في المرة الأخيرة التي على أساسها رغبعت الدعوى المعروضة بخلاف مرات التأخير السابقة التي تعتبر مجرد عامل مساعد على اعتبار الفعل المادى تكرارا » اعتبارا يصل بين الماضى والحاضر دون ان يتطلب بداهة وجوب تمييز المبررات أو التعللات التي ادت اليها الا اذا انتفى المبرر في المرة الأخيرة . ( نقض ٧ - ٢ - ١٩٧٩ طعن ٥٥٥ س ٤٨ ق ) .

**قضاء محكمة اول درجة برفض اخلاء المستأجر بوجود مبررات لتفخره**  
**في الوفاء بالاجرة . الفاء محكمة الاستئناف للحكم دون بحث مبررات**  
**المستأجر في التأخير محل الدعوى المطروحة قصور .**

٥٢٤ — اذ كان الواقع في الدعوى أنها أقيمت بناء على تأخر الطاعنة في سداد اجرة شهر يناير ١٩٧٦ برغم انقضاء خمسة عشر يوما على تكليفها بوفائها ، وأن الحكم الابتدائي استجاب للاعذار التي قدمتها الطاعنة ولم يحكم بالاخلاء ورأى فيها مبررات مقبولة ، وكان المقرر في قضاء هذه المحكمة الا الزام على محكمة الاستئناف اذا هي ألغت الحكم الابتدائي ببحث أو تفنييد أسيليه الا أنه يتعين أن تقيم قضاها على أسباب كافية لحمله ، وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه أسس قضاها بالقضاء الحكم الابتدائي على أسباب مرسلة ، دون أن يبين من الحكم أنه أهدر الاعذار التي قدمتها الطاعنة للتأخر عن الاجرة موضوع الدعوى الراهنة ، رغم أنها هي المدار الذي ينبني ان تقبل أو تطرح المبررات في خصوصها ، الامر الذي من شأنه أن يجهل الاساس الذي قام عليه قضاها ويكون معيبا بالقصور في التبرير . ( نقض ٧ - ٢ - ١٩٧٦ طعن ٥٨٩ س ٤٨ ق ) .

**تكرار تأخير المستأجر في الوفاء بالاجرة . لمحكمة الموضوع سلطة تقدير مبررات التأخير .**

٥٢٥ — تكرار تأخير المستأجر في وفاء الاجرة يخول المحكمة سلطة تقدير فيما اذا كان المستأجر مسيئا في استعمال حقه لتسادي حكم الاخلاء أم لا . ( نقض ٧ - ٢ - ١٩٧٦ طعن ٥٨٩ س ٤٨ ق ) .

**الحكم بإخلاء المستأجر لتكرار امتناعه أو تراخيه في الوفاء بالاجرة يعتبر مبرر المقصود بالتكرار . يكفي وقوع فعل واحد بعد صدور القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ سبقته أعمال تكرار أخرى .**

٥٢٦ — مؤدى نص المادة ١/٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ان المشرع استحدث — استهدانا لتحقيق العدالة — حكما يقضى بأن على المحكمة أن تقضى بالاخلاء حتى ولو دنع المستأجر الاجرة المتأخرة قبل قتل باب المرافعة في الدعوى متى تحقق لها تكرار امتناعه أو تراخيه عن الوفاء بالاجرة بلا مبرر تقتنع به مما مفاده أن تكرار تأخير المستأجر في وفاء الاجرة يخول المحكمة سلطة تقدير فيما اذا كان المستأجر مسيئا استعمال حقه في تقاضي حكم الاخلاء بالوفاء الى ما قبل قتل بسلب المرافعة أم لا . ولما كان المقصود بالتكرار بالمعنى السالف أن يكون المستأجر قد مرد على عدم توفيه

الاجرة في مواعيتها ودأب على اساءة استعمال التيسير المخول له بالتقاعس عن اداائها دون عذر يمكن قبوله ، فانه يكفى لتطبيق هذا النص المستحدث ان يقع في ظله فعل واحد من افعال التأخير تكون قد سبقته افعال مماثلة صادقت محلها قبل صدوره دون ان يكون في ذلك مخالفة لمبدأ عدم رجعية القانون ، اعتبارا بان التأخير المتكرر يعتبر حالة موصولة الاسباب لم يثبت تحققها الا في ظل القانون الجديد الذي اقتصر تطبيقه على الواقعة التي حدثت بعد العمل به ولم يتعد دور واقعة التأخير الاولى الحاصلة قبله الا انها ثبت عن التكرار فيه دون ان تكفى بمجردھا لتوقيع جزاء الاخلاء الذي قررته المادة ، ومن ثم فلا سريان للقانون الجديد على الماضي . لما كان ما تقدم وكان الحكم قد قضى باخلاء الطاعن لثبوت ان تأخره عن دفع الاجرة التي اقيمت بسببها اندعوى ليس امشاعا او تأخيرا منفردا بل هو تكرار لامتناع او تأخير سابق بما يتحقق به ثبوت ميله الى الماطلة واتجسسه الى اعنات المؤجر في ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فانه يكون قد طبق عجز المادة ٢٣ / ١ منه تطبيقا صحيحا . ( نقض ١٥ - ٢ - ١٩٧٨ طعن ٦٦٨ س ٤٤ ق ) .

**توقي الاخلاء وفقا للقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ :**

**طلب اخلاء المستاجر لعدم الوفاء بالاجرة . جواز توقيه باداء الاجرة وملحقاتها حتى اقفال باب الرافعة في الاستئناف . ٢٢م من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .**

٥٢٧ - بمقتضى نص المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ان المشرع رتب للمؤجر الحق في اخلاء المستاجر بمجرد انقضاء خمسة عشر يوما من تكليفه بوفاء الاجرة المستحقة دون الوفاء بها ، ورغبة منه في التيسير على المستاجرين افسح لهم مجال الوفاء بالاجرة المتأخرة حتى تاريخ اقفال باب الرافعة في الدعوى ، بحيث اصبح قيام المستاجر بوفاء الاجرة وملحقاتها حتى ذلك التاريخ مسقطا لحق المؤجر في الاخلاء واذ كان الثابت بمدونات الحكم المطعون فيه ان المحكمة قررت بجلسة ٢ - ٥ - ١٩٧٧ حجز القضية للحكم بجلسة ٧ - ٦ - ١٩٧٧ وصرحت بتقديم مذكرات في اربعة ايام ، فقدم الطاعن بعد انتهاء ذلك الاجل مذكرة لرفق بها ائذاز عرض للاجرة المطلوبة بتاريخ ١٦ - ٥ - ١٩٧٧ على المطعون ضدها ، وهو

تاريخ لاحق لتاريخ ائصال باب المرافعة ، فانه لا يجوز للطاعن توى طلب الاخلاء لادائه الاجرة وملحقاتها بعد ائصال باب المرافعة ، واذا طرح الحكم المطعون فيه ائذار العرض فانه لا يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون .  
(نقض ٩ - ١٢ - ١٩٨١ طعن ١٢١٧ س ٤٧ ق ) .

**دعوى اخلاء المستاجر لعدم الوفاء بالاجرة . جواز توقيه الحكم عليه بالاخلاء بسداد الاجرة وملحقاتها الى ما قبل ائصال باب المرافعة وفرا امام محكمة الاستئناف .**

٥٢٨ - مؤدى نص المادة ٢/٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن قبلها المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن المشرع وان رقب المؤجر الحق فى اخلاء المستاجر بمجرد انقضاء خمسة عشر يوما على تكليفه بالوفاء بالاجرة المستحقة دون الوفاء بها الا انه رغبة فى التيسير على المستاجرين انسح لهم مجال الوفاء حتى تاريخ ائصال باب المرافعة فى الدعوى بحيث اصبح قيام المستاجر بسداد الاجرة وملحقاتها حتى التاريخ المذكور مستقلا لحق المؤجر فى الاخلاء ، واذا جاء نص المادة المذكورة عاما مطلقا فانه لا يجوز قصر نطاقها على ائصال باب المرافعة امام محكمة الدرجة الاولى دون محكمة الاستئناف اذ يعتبر ذلك تقييدا لمطلق النص دون مسوغ وتخصيصا لمعونه بغير تخصيص ومن ثم فانه وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة يكون من حق المستاجر ان يقوم توقيا للحكم عليه بالاخلاء بسداد الاجرة وملحقاتها الى ما قبل ائصال باب المرافعة امام محكمة الاستئناف . (نقض ١٢ - ٤ - ١٩٨٠ طعن ١٤١١ س ٤٩ ق ) .

**الدعوى بطلب اخلاء المستاجر لعدم الوفاء بالاجرة . لا عبرة بمقدار ما استحق من اجرة . للمستاجر توى الاخلاء بسداد الاجرة ونحوائها والمصاريف الرسمية ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .**

٥٢٩ - النص فى المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . يدل على ان من حق المؤجر المطالبة بلخلاء المكان المؤجر اذا لم يتم المستاجر بالوفاء بالاجرة المستحقة فى ذبته ايا كمن مقدارها اذ ليست الاجرة بذاتها محمل المطالبة فى الدعوى المقلبة على سند من النص المتقدم ، وان كان المشرع اخذا بسبب الرفق بالمستاجر قد استلزم من المؤجر تكليف المستاجر

بالوفاء بالاجرة قبل استعمال حقه في المطالبة بالاخلاء واهل المستاجر خيبة عشر يوما لادائها . كما وقاه الجزاء المترتب على تخلفه عن ذلك ان هو تدارك الامر فوفى بها وفوائدها والمصاريف الرسمية قبل اقفال باب المرافعة في دعوى الاخلاء . ( نقض ١٥ — ١٢ — ١٩٧٦ طعن ٤٩٣ س ٤٧ ق ) .

**طلب اخلاء المستاجر لعدم الوفاء بالاجرة . جواز توقي هذا للطلب باداء الاجرة وفوائدها والمصاريف الرسمية حتى اقفال باب المرافعة في الاستئناف . ق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .**

٥٣. — المقرر في قضاء هذه المحكمة ، ان مفاد نص المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن المشرع وأن رتب للمؤجر الحق في اخلاء المستاجر بمجرد انقضاء خمسة عشر يوما من تكليفه بوفاء الاجرة المستحقة دون الوفاء بها ، الا انه رغبة منه في التيسير على المستاجرين انفسح لهم مجال الوفاء بالاجرة المتأخرة حتى تاريخ اقفال باب المرافعة في الدعوى ، بحيث أصبح قيام المستاجر بوفاء الاجرة وملحقاتها حتى ذلك التلويح مستحقا لحق المؤجر في الاخلاء ، واذا جاءت ضياغة المادة ٢٣ المشار اليها هامة مطلقة فانه لا يجوز قصر نطاقها على اقفال باب المرافعة أمام المحكمة الابتدائية دون محكمة الاستئناف ، إذ في ذلك تخصيص لمعوم النص وتقييد لاطلاقه بغير مخصص وهو ما لا يجوز ، وبما كان النص صريحا قاطعاً في الدلالة على المراد منه فلا محل للخروج عليه او تلويته استهزاء بالمراحل التشريعية التي سبقته ، لما كان ذلك فانه يجوز توقي طلب الاخلاء بداء الاجرة وفوائدها والمصاريف الرسمية حتى اقفال باب المرافعة في الدعوى امام محكمة الاستئناف . ( نقض ٦ — ١ — ١٩٧٦ طعن ٤٦٣ س ٤٥ ق ) .

**التمنى بان المستاجر لم يتم بالوفاء بفوائد الاجرة المتأخرة عليه فتوقي طلب اخلائه من المدين المؤجرة . عدم جواز اثرته لأول مرة امام محكمة النقض .**

٥٣١ — المقرر بقضاء هذه المحكمة انه متى كان وجه التمس قد تضمن دفعا جديدا يخالطه واقع لم يثبت ابداه امام محكمة الموضوع فانه لا تجوز اثرته لأول مرة امام محكمة النقض . ولما كان دفاع الطاعنة بان الملعون عليه لم يوف بجميع المبالغ المستحقة في ذمته من اجرة وفوائد ومصاريف هو دفاع يخالطه واقع ، وكانت الطاعنة لم تقدم ما يثبت انها تمسكت به لدى

محكمة الموضوع وليس في الحكم المظنون فيه ما يفيد ذلك ، فمن ثم يكون ما تضمنه وجه النفي سببا جديدا لا يجوز التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض . ( نقض ٦ - ١ - ١٩٧٩ طعن ٤٦٣ س ٤٥ ق ) .

**دعوى الاخلاء تخلف المستأجر عن الوفاء بالاجرة . جواز توقي طلب الاخلاء بسداد الاجرة وغوائدها والمصاريف الرسمية قبل اقتال باب المرافعة في الدعوى أمام محكمة أول درجة أو ثاني درجة . ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .**

٥٣٢ - من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن يؤدي نص المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، أن المشرع وإن رتب للمؤجر الحق في اخلاء المستأجر بمجرد انقضاء خمسة عشر يوما من تكليفه بوفاء الاجرة المستحقة دون الوفاء بها ، إلا أنه رغبة منه في التيسير على المستأجرين ائتمنح لهم مجال الوفاء بالاجرة المتأخرة حتى تاريخ اقتال باب المرافعة في الدعوى ، بحيث أصبح تقيم المستأجر بوفاء الاجرة وملحقاتها حتى ذلك التاريخ مستقلا حق المؤجر في الاخلاء ، وأذ جاءت صياغة المادة ٢٣ المشار إليها عامة مطلقة فلهذا لا يجوز قصر نطاقها على اقتال باب المرافعة أمام المحكمة الابتدائية دون محكمة الاستئناف ، إذ في ذلك تخصيص لمصوم النص وتقييد لاطلاقه بغير مخصص وهو ما لا يجوز ، ومتى كان النص صريحا قاطعا في الدلالة على المراد منه فلا محل للخروج عليه أو تأويله استهزاء بالمراحل التشريعية التي سبقتة ، إذ محل ذلك عند غيوض النص . لما كان ذلك ، فإنه يجوز توقي طلب الاخلاء بإداء الاجرة وغوائدها والمصاريف الرسمية حتى اقتال باب المرافعة في الدعوى ولو أمام محكمة الاستئناف . ( نقض ٣ - ٢ - ٧٩ طعن ٩٢٤ س ٤٥ ق ) .

**جواز توقي طلب الاخلاء بإداء الاجرة المستحقة وغوائدها والمصاريف الرسمية قبل اقتال باب المرافعة في الدعوى ولو أمام محكمة الاستئناف . ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .**

٥٣٣ - بفساد نص المادة ٢٣ ( ١ ) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الامكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين - أن المشرع وإن رتب للمؤجر الحق في اخلاء المستأجر بمجرد انقضاء خمسة عشر يوما من تكليفه بوفاء الاجرة المستحقة - دون الوفاء بها إلا أنه رغبة منه في



التيسير على فريق المستأجرين انسح لهم مجال الوفاء بالاجرة المتأخرة حتى تاريخ قتل ياب المرافعة في الدعوى بحيث أصبح قيلم المستأجر بوفاء الاجرة وملحقاتها قبل قتل ياب المرافعة يسقط حق المؤجر في الاخلاء ، وينع الحكمة من الحكم به ، واذا جاءت صياغة المادة ٢٢ المشار اليها عامة مطلقة فانه لا يجوز قصر نطاقها على اغلاق ياب المرافعة امام الحكمة الابتدائية دون محكمة الاستئناف ( لان ذلك يعتبر تعييدا لمطلق النص وتخصيما لعمومه بغير مخصص وهو ما لا يجوز ، لما كان ذلك فانه يجوز توقي طلب الاخلاء باداء الاجرة وفوائدها والمصاريف الرسمية قبل اقفال ياب المرافعة في الدعوى ولو امام محكمة الاستئناف . ( نقض ١٢ - ٥ - ١٩٧٦ طمن ٣٢٩ س ٤١ ق ) .

**المبالغ الواجب الوفاء بها قبل اقفال ياب المرافعة لتوقى طلب الاخلاء .** منازعة المؤجر بان ذمة المستأجر لازالت مدينة بجزء من الاجرة .  
**اغفال الحكم بحث هذه المنازعة .** قصور .

٥٣٤ - اذ كانت الاجرة التي خول المرفع للمستأجر الوفاء بها حتى اقفال ياب المرافعة في معنى المادة ٢٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ هي الاجرة المستحقة في التكليف بالوفاء وفوائدها والمصاريف الرسمية بكافة انواعها ، وكان البين من الاوراق ان الطاعنة - المؤجرة - قد نازعت المطعون عليه - المستأجر - في سداد الاجرة مقررة ان نعمته لازالت مدينة ، وكان الحكم المطعون فيه وهو يصمد الرد على هذا الدفعا لم يبين مدى صواب ما تدعيه الطاعنة في هذا الشأن ، وما اذا كان وفاء المطعون عليه يعد مبرئا لذمته من كافة الاجرة المستحقة وملحقاتها التقونية على النحو سالف البيان ، وذويب الى ان حكما صدر بتخفيض الاجرة دون ان يوضح ما اذا كان من حق المطعون عليه طلب اجراء المقاصة بشئله او ان هنالك فروقا يحق له الحصول عليها . الامر الذي يبين منه ان المنازعة ظلت مطقة وباتيتون حسم برغم انها مسألة اولية يتعين الادلاء بالقول فيها فانه يكون قاصر التسبب . ( نقض ١٢ - ٥ - ١٩٧٦ طمن ٣٢٩ س ٤١ ق ) .

**تمسك الطاعن امام محكمة الاستئناف بقيله بالوفاء بالاجرة الاسماء في المقد كاملة قبل قتل ياب المرافعة في الاستئناف ٢٢ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .**  
**القضاء بالاخلاء دون الرد على هذا الدفعا الجوهرى .** قصور .

٥٢٥ - متى كان الطاعن قد تمسك بمنكرته المقدمة لحكمة الاستئناف  
بأنه على الرغم من منازعته في مقدار الاجرة التي يجب عليه دفعها والمحاسبة  
على أساسها فإنه قام بالوفاء للطعون ضدها بالاجرة المسماة في عقد  
الايجار كاملة قبل قتل بلب المرافعة في الاستئناف ، وأنه بذلك يمنع الحكم  
بالاخلاء عملاً بنص المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وكذلك المادة  
٢٣ المذكورة تنص على أنه لا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر بداء الاجرة  
وفوائدها بواقع ٧٪ من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف  
الرسمية ، وذلك قبل اقفال باب المرافعة في الدعوى فإن هذا الدفاع يعتبر  
دفاعاً جوهرياً قد يتغير به لو صح وجه الرأي في الدعوى، واذ اغفل الحكم  
الطعون فيه الرد عليه فإنه يكون مشوباً بقصور يبطله : ( نقض ٢٨ - ٥  
- ١٩٧٥ طعن ٢٨٢ س (٤ ق) .

توقي الاخلاء وفقاً للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ :

دعوى اخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالاجرة . جواز توقي الحكم عليه  
بالاخلاء بسداده الاجرة والمصاريف والتفقات القطعية دون القوائد . ق ٤٩  
لسنة ١٩٧٧ . لا محل لامحال احكام القانون السابق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .  
الذي ابرم عقد الايجار في ظله والذي كان يوجب أداء القوائد . علة ذلك .

٥٣٦ - واذ كان عقد الايجار موضوع التماس مبرماً في ١ - ١ -  
١٩٧٣ أى في ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فإن هذا القانون يكون بحسب  
الاصل هو لواجب التطبيق على العقد من تاريخ ابرامه وطوال مدة سريانه  
حتى اذا ما استجدت بعده احكام متعلقة بالنظام العلم فانها تسرى من تاريخ  
العمل بالقانون الذي استحدثها ولئن كانت المادة ٢٣ من القانون المذكور قد  
نصت في الفقرة الثانية منها على أنه « ولا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر  
بداء الاجرة وفوائدها بواقع ٧٪ من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد  
والمصاريف الرسمية وذلك قبل اقفال باب المرافعة في الدعوى الا أنه وقد  
صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي عمل به من ٩ - ٩ - ١٩٧٧  
، نصنا المادة ٢/٣١ منه والتي حلت محل المادة ٢/٢٣ سالفة الذكر النص  
على أنه « ولا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر قبل اقفال باب المرافعة في  
الدعوى بداء الاجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية \*  
فإن مؤدى ذلك ان المشرع قد استحدث بالنص الجديد تعديلاً يقتضى بغير

ما يلتزم المستأجر بدائه توتيا للحكم عليه بالإخلاء على الأجرة والمصاريف والتنفقات وذلك دون النوائد التي كان يشيها القانون السابق ، مما مفاده أن المشرع لم يجعل من أداء النوائد شرطا لتوتى الإخلاء بحيث لم يمسد التخلف عن سدادها في هذه الحالة سببا من أسباب الإخلاء ، ولما كانت الغاية التي دعت الى هذا التعديل ليس مجرد التيسير على المستأجر الذي وضع حكم توتى الإخلاء في الأصل بقصد حمايته بل اتجاهها من المشرع الى مناهضة النوائد والنزوع الى استتكار الريا والاشفاق من معاطيه أخذ بما تبليه مبادئ الشريعة الإسلامية في هذا الصدد واتسقا مع ما نصت عليه المادة الثانية من الدستور الصادر في سنة ١٩٧١ من اعتبار هذه المبادئ مصدرا رئيسيا للتشريع لما كان ذلك فإن هذا النص المستحدث يكون متطعا بالنظام العام ويسرى لذلك باثر فوري على المراكز والوقائع القانونية القائمة وقت نفاذه ولو كانت ناشئة قبله ويكون بالتالى هو الواجب التطبيق على العقد والواقعة موضوع التداعى . ( نقض ١٢ - ٤ - ١٩٨٠ طمن ١٤١١ س ٤٩ ق ) .

— وانظر رقم ٥٢٨ فيما تقدم .

#### التوتى يبطل الشرط الصريح الفاسخ :

الشرط الصريح الفاسخ . شرط اعماله . عدم تعارضه مع نص قانوني متعلق بالنظام العام . مثال بشأن الفسخ لعدم سداد الأجرة .

٥٣٧ — إذ كان يشترط لعمال الشرط الصريح الفاسخ ألا يتعارض مع نص قانوني متعلق بالنظام العام بما يبطله ، وإذ كان ما تضمنه نص المادة ١/٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — الذي يحكم النزاع — متعلقا بالنظام العام ، فيبطل الشرط الصريح الفاسخ فيما يخالفه ، بحيث لا يمتد المستأجر مقصرا في سداد الأجرة بما يجيز اعتبار العقد منسوخا وإخلاءه إلا إذا لم يف بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليسه بسدادها على النحو المبين بالنص ، ومن ثم فلا يقع الفسخ ولا يحكم بالإخلاء إذا سدد الأجرة والنوائد والمصاريف قبل قفل باب المرافعة في الدعوى المرفوعة لإخلاءه ، وإذا كان العقد متضمنا لشرط صريح فاسخ فيبطل ولا يعمل به فيما لا يوافق حكم النص كما سلف البين سواء كانت الدعوى مرفوعة الى القضاء الموضوعي أو المستعجل إذ أن الشرط الصريح الفاسخ لا يتحقق إلا بتحقيق مقتضاه ، فإن كان المقتضى هو التأخير في سداد الأجرة

تمين أن يكون بالمعنى الذى وضعه الشارع والسابق ايفساحه . ( نقض ٢١ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ١٢٧ من ٤٦ ق ) .

عقود ايجار الاماكن . تفسيرها الشرط الصريح الفاسخ . اعتباره بطلا ولا يعمل به بشأن تأخير المستاجر في الوفاء بالاجرة . اعماله امام القضاء المستعجل . مثاله . توافر شروط المادة ١/٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . علة ذلك .

٥٢٨ — يشترط لعمال الشرط الصريح الفاسخ الا يتعارض مع نص قانونى متعلق بالنظام العام بما يبطله ، واذا كان النص في المادة ١/٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أن للمؤجر أن يطلب اخلاء المستاجر « اذا لم يتم المستاجر بالوفاء بالاجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه بدون مظلوف ، او باعلان على يد محضر ، على أن لا يحكم بالاخلاء اذا قام المستاجر بإداء الاجرة وفوائدها بواقع ٧٪ من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل اقفال باب المراجعة في الدعوى » متعلقا بالنظام العام فيبطل الشرط الصريح الفاسخ فيما يخالفه بحيث لا يعتبر المستاجر مقصرا في سداد الاجرة بما يجيز اعتبار العقد مفسوخا واخلاءه ، الا اذا لم يف بالاجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بسدادها على النحو المبين بالنص ، ومن ثم فلا يقع الفسخ ولا يحكم بالاخلاء اذا قام المستاجر بإداء الاجرة والفوائد والمصاريف قبل قفل باب المراجعة في الدعوى المرفوعة لاختلاله واذا كان العقد مضمنا لشرط صريح فاسخ فيبطل ولا يعمل به فيما لا يوافق حكم النص كما سلف البيان سواء كانت الدعوى مرفوعة الى القضاء الموضوعى أو المستعجل اذ أن الشرط الصريح الفاسخ لا يتحقق الا بتحقيق مقتضاه فان كان المقتضى هو التأخير في سداد الاجرة تمين أن يكون بالمعنى الذى وضعه الشارع والسابق ايفساحه . ( نقض ٥ — ٣ — ١٩٨٠ طعن ٥٦٥ من ٤٩ ق ) .

الاتفاق على اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه عند الإخلال بالالتزامات الناشئة عنه . جائز في العقود الملزمة للجائين ومنها الإيجار .  
ايراد المادة ٢٣ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قيودا على الاثر الفوري لهذا الشرط بالنسبة للتخلف في سداد الاجرة . مؤداه الإخلال بسداد الاجرة وفوائدها والمصاريف . بعد تكليف المستاجر بالوفاء بها .

٥٢٩ — تجيز الاحكام العامة في القانون المدني ، اعمالا لبدأ سلطان الإرادة ، وعلى ما نصت عليه المادة ١٥٨ من ذلك القانون ، الاتفاق على اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالتزامات الفائضة عنه ، مما يؤده وقوع الفسخ في هذه الحالة ثملا لذلك الاتفاق بقوة القانون وحرمان المتعاقد بذلك — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة وانصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون — من ضمانتين ، اذ يقع الفسخ حتما دون أن يكون للقاضي خيار في أمره ، بل ويتحقق ذلك دون حاجة الى التلقاض ما لم ينازع المدين في وقوع موجب الفسخ وإن كانت مهمة القاضي تنف في هذه الحالة عند حد التحقق من عدم الوفاء بالتزام ، ليقرر اعتبار الفسخ حاصلًا فعلا ، أنه وإن كان ذلك قائما في العقود الملزمة للجانبين وفقا للاحكام العامة في القانون المدني ، إلا أنه تحقيقا للتوازن بين أوضاع المؤجرين والمستأجرين للإماكن التي تسرى عليها القوانين الاستثنائية المنظمة للإيجار رأى المشرع التدخل بحكم أمر في حرية المؤجرين في النص في العقد على الشرط الفاسخ الصريح في حالة التأخر في سداد الأجرة ، فمنس في المادة ٣٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على أنه « في غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية : ١ — إذا لم يتم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك ... على أنه لا يحكم بالإخلاء ، إذا قام المستأجر بداء الأجرة ونوائدها ... والمصاريف الرسمية » وذلك قبل انتقال باب المرافعة في الدعوى ... فعلا ذلك على أنه — وإن لم يصادر حق المتعاقدين في الاتفاق على الشرط الفاسخ الصريح في عقد الإيجار — إلا أنه أورد عليه قيودا منها ما يتصل بعدم أعمال الأثر الفوري لهذا الاتفاق وذلك بما أوجبه على المؤجر من تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة خلال مدة معينة ، ومنها ما يتعلق بتقاضي الأثر الاقرب على الاتفاق وذلك بما أجازة للمستأجر من توقي الإخلاء بداء الأجرة ونوائدها والمصاريف قبل انتقال باب المرافعة في الدعوى ، وعلى ذلك فإنه إذا ما قام المؤجر بواجبه ولم يستعمل المستأجر الرخصة المخولة له ، تحققت للشرط الصريح الفاسخ آثاره . ( نقض ٣٠ — ٦ — ١٩٧٩ ظن ٧٠٢ س ٤٦ ق ) .

**الاتفاق على ان يكون العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه او حكم عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه . اثره . وقوع الفسخ حتما بمجرد تحقق الشرط دون حاجة لرفع دعوى به . مثال بشأن عقد ايجار .**

٥٤ . — جرى قضاء هذه المحكمة على ان الاتفاق على ان يكون العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه او حكم من القضاء عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه يترتب عليه الفسخ حتما بمجرد تحقق الشرط ، دون حاجة لرفع دعوى بالفسخ . واذا كان عقد الايجار الاصلى قد تضمن في بنده السادس انه « اذا تلخّر المستأجر عن سداد اى قسط في موعده » تستحق باتى الاقساط فوراً ، ويصبح العقد مفسوخا بقوة القانون ويتدون حاجة الى تنبيهه او اذار ، ويحق للمؤجر ان يتسلم المئين المؤجرة دون حاجة الى رفع دعوى بالفسخ « وكان الثابت ان المطعون ضده الاول المستأجر الاصلى — لم يتم بتنفيذ التزامه بدفع الاجرة منذ وقع الحريق بالمئين المؤجرة . . . . . فان الشرط المتخصص عليه في البند السادس من العقد يكون قد تحقق ، ويكون عقد الايجار الاصلى قد انفسخ دون حاجة الى رفع دعوى الفسخ ، وبالتالي يكون الحكم المطعون فيه اذ قضى على الشركة الطاعنة — المؤجرة — للمطعون ضده الاول في الدعوى الاصلية بتكليفه من المئين المؤجرة وقضى عليها للمطعون ضده الثاني — المستأجر من الباطن — بالتعويض في الدعوى الفرعية — قد خالف القانون واخطأ في تطبيقه . ( نقض ١٢ — ٣ — ١٩٧٥ الطعون أرقام ٦٠١ ، ٦١٣ ، ٦١٤ س ٢٩ ق ) .

**الاجرة الواجب الوفاء بها لتوفى الاخلاء .:**

**دعوى اخلاء المستأجر لمعدم الوفاء بالاجرة . وجوب الاعتداد بها يستحق من اجرة بعد رفع الدعوى حتى قفل باب المرافعة في الاستئناف لا يعد ذلك طلبا جديدا . لا محل لتكليف المستأجر بالوفاء بها .**

٥٤١ — من المقرر بحكم المادة ٢٣٥ من قانون المرافعات انه « لا تقبل الطلبات الجديدة في الاستئناف وتحكم المحكمة من تلقاء نفسها بعدم قبولها » الا انه لما كان على المحكمة نزولا على حكم المادة ٢٣٣ من ذات القانون

أن تنتظر الاستئناف على أساس ما يقدم لها من أدلة ودفع مواجهة دفاع جديدة وما كان قدم من ذلك إلى محكمة الدرجة الأولى « لما كان ما تقدم وكان الثابت من أوراق الطعن أن طلب المطعون عليه الأول في الدعوى الصادر فيها الحكم المطعون فيه وهو إخلاء محل المؤجر منه الطاعن لتعوده عن أداء الإجرة المستحقة لا المطالبة بقدر معين من الإجرة ، فإن استحقاق إجرة متجددة في ذمة الطاعن في أثناء سير الدعوى بينه وبين المطعون عليه الأول لا يعتبر طلبا جديدا فيها مما لا يجوز إبداءه أمام محكمة الاستئناف ، وأنسب هو دليل في الدعوى تلتزم المحكمة بالنظر فيه وأعمال أثره فيها دون موجب لقيام المؤجر بتكليف المستأجر بإداء ما استجد في ذمته من إجرة لتحقيق العلة من التكليف من يلب أولى ببلوغ الأمر مبلغ الخصومة القضائية المؤسسة على ذلك للتأخر وتمسك المؤجر بطلب الإخلاء لقيام سببه ، ولما كان الحكم المطعون فيه قد عالج الدعوى على هذا الأساس فماتته لا يكون قد جاوز نطقها بالطرح على المحكمة ، هذا إلى أنه لما كان الثابت بمذونات الحكم المؤيدة بما قدمه الطاعن رفق طعنه من مستندات من أن المطعون عليه تمسك عند قبضه للإجرة المروضة عليه والمستحقة حتى ٣١ - ١٢ - ١٩٧٦ باعتدائه بكافة حقوقه القانونية الصادرة بها حكم الطرد المستأنف ، وكان الحكم المطعون فيه قد أتم قضاءه في الدعوى على أن الطاعن لم يؤد إجرة شهر يناير سنة ١٩٧٧ الذي كان قد استحق في ذمته قبل انفصال باب المراجعة في الدعوى فإن في ذلك ما يعتبر ردا كافيا على ما ذهب إليه الطاعن من القول بسقوط حق المطعون عليه في طلب الإخلاء لاستيفائه كامل الإجرة المستحقة له ، هذا إلى أنه لما كانت المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد حددت ما يلتزم المستأجر بالتخلف عن سداد الإجرة المستحقة في ذمته بإفائه للمؤجر قبل انفصال باب المراجعة ليقضى بذلك جزاء الإخلال على الرغم من قبضه الإجرة المستحقة حتى ٣١ - ١٢ - ١٩٧٦ فإن الحكم المطعون فيه لا يكون قد أخطأ إذ اعتبر ذلك وماذا جزئيا لا يعنى الطاعن من الوقوع تحت طائلة الجزاء المقرر على تخلفه عن الوفاء بالتزاماته قبل المطعون عليه الأول ويكون التمسك على الحكم بما سلف على غير أساس . ( نقض ١٥ - ١٢ - ١٩٧٦ طعن ٤١٢ من ٤٧ ق ) .

دعوى المؤجر بإخلاء المستأجر للتأخر وتكرار التأخر في سداد الإجرة .

سداد المستأجر الاجرة مع التوالد والمصاريف قبل انفصال باب المرافعة .  
استثنائه الحكم الصادر ضده بالإخلاء تكرر التأخر في السداد دون عذر .  
قضاء المحكمة الاستئنافية بتأييد الحكم لعدم سداد الاجرة التي استحققت  
اتناء نظر الاستئناف . خطأ تجاوزت به المحكمة نطاق الاستئناف .علة ذلك .

٥٤٢ - النص في المادة ٢٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن  
إيجار الامكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على إنه « في غير  
الامكن المؤجرة مفروشة لا يحق للمؤجر أن يطلب اخلاء المكن المؤجر واو  
انتهت المدة المتفق عليها في العقد الا لاحد الاسباب الاتية : ( ١٠ ) اذا لم يتم  
المستأجر بالوفاء بالاجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه  
بذلك بكتاب موصى عليه مصحوبا بطم الوصول دون مطرّف أو باعلان على  
يد محضر ، على انه لا يحكم بالإخلاء اذا قام المستأجر بإداء الاجرة وفوائدها  
بواقع ٧٠٪ من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية  
وذلك قبل انفصال باب المرافعة في الدعوى ، واذا جات عبارة المادة مطلقة  
فاته - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - اذا فوت المستأجر الاستدادة  
من رخصة السداد حتى قتل باب المرافعة أمام محكمة اول درجة فان حقه  
في الاستدادة منها يظل حتى قتل باب المرافعة في الاستئناف ، الا انه اذا  
استعمل هذه الرخصة وقام بالسداد حتى قتل باب المرافعة في الدعوى  
أمام محكمة اول درجة ، فان الإخلاء للتأخير في دفع الاجرة يكون بمنعها  
وجوبا . فاذا حكمت محكمة اول درجة رغم ذلك بالإخلاء استنادا الى سبب  
آخر مما حدا بالمستأجر على استئناف الحكم فان الاخر لا يكون مطالبا  
بموالة سداد الاجرة التي تستجد بعد ذلك في مرحلة الاستئناف توفيا للحكم  
بالإخلاء طالما ان التوقي قد صانف محله فعلا وينص القانون بحصول السداد  
صحيا حتى انفصال باب المرافعة أمام محكمة اول درجة . لما كان البين من  
الحكم ابتدائي ان الطاعنة سددت الاجرة المتأخرة والفوائد والمصاريف -  
وفق المادة ٢٣ آتمة الذكر - حتى قتل باب المرافعة امامها ، وحكمت بالإخلاء  
على أساس آخر هو تكرار التأخر في سداد الاجرة دون عذر مقبول ، فلا  
يقبل من المحكمة الاستئنافية أن تعود وتقرر اخلاء الطاعنة لتراخيها في سداد  
الاجرة التي تستجد اتناء نظر الاستئناف لأن الإخلاء لعدم دفع الاجرة قد  
أصبح بمنعها بحصول توقيه امام محكمة اول درجة على ما سلف بيسائه ،



لما كان ما تقدم ، وكان الاستئناف — طبقا لما تنص به المادة ٢٢٢ من قانون المرافعات — ينقل الدعوى بحالتها التي كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما رفع عنه الاستئناف فقط ، وكان الحال أن الطاعنة ( المستأجرة ) استأنفت حكم محكمة أول درجة بغية الغائه فيما قضى به من إخلائها لتكرارها في التأخر في دفع الأجرة دون عذر مقبول ، فإن سلطة المحكمة الاستئنافية فيما يجاوز هذا الذي رفع عنه الاستئناف — وطبقا للآثر الناقل — تنق عند حد مراقبة استيفاء السداد الحاصل أمام محكمة أول درجة لشروط توقي الإخلاء وما قد يثار أمامها من المستأنف عليه في هذا الخصوص دون حاجة لرفع استئناف فرعى ، وإذا كان الواقع في الدعوى أن المطعون عليهم لم ينازعوا فيما انتهت إليه محكمة أول درجة من حصول كامل السداد بالأجرة حتى قفل باب المرافعة أمامها ، فإن ما عمدت إليه محكمة الاستئناف من تأسيس حكمها بالإخلاء على عدم سداد ما استجد من أجرة أمامها هي الأخرى فيه مجاوزة لنطاق الاستئناف بما يضر المستأنفة من استئنافها . ( نقض ٢٤ — ١ — ١٩٧٩ طعن ٧٢٥ س ٤٤ ق ) وللؤجر طلب ما قد يستحق من أجرة : انظر المبدأ السابق ) .

**الأجرة الواجب على المستأجر سدادها لتفادي إقامة دعوى ضده بالإخلاء هي المستحقة في نتمته حتى تاريخ تكليفه بالوفاء — جواز توقي الحكم بالإخلاء بإداء الأجرة وفوائدها والمصاريف الرسمية حتى اقفال باب المرافعة في الدعوى أمام محكمة الاستئناف .**

٥٤٣ — مفاد نص المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، أنه يشترط لطلب الإخلاء بسبب عدم الوفاء بالأجرة مضي خمسة عشر يوما بعد تسليم المستأجر التنبيه بأبنائها دون أن يقوم بالسداد ، والأجرة التي يتعين على المستأجر الوفاء بها كي يتفادى رفع الدعوى بالإخلاء هي تلك المستحقة فعلا في نتمته حتى تاريخ تكليفه بالوفاء ، وعلى الرغم من أن المشرع رتب للؤجر الحق في إخلاء المستأجر لتكوله عن أداء الأجرة بمجرد انقضاء المدة السابقة فانه رغبة منه في التيسير على المستأجرين بعد رفع الدعوى الممسح لهم مجال الوفاء بالأجرة المستحقة حتى تاريخ اقفال باب المرافعة فيها ، ولما كان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن صياغة المادة ٢٣ المشار إليها جاءت عامة

مطلقة ولا يجوز قصر نطاقها على اغلاق باب المرافعة أمام المحكمة الابتدائية دون محكمة الاستئناف ، لما فيه من تقييد لطلق النص وتخصيص لمعومه بغير مقتضى وهو ما لا يجوز مما مؤداه انه لتوفى طلب الاخلاء ولاسقاط حق المؤجر فيه يتعين اداء الاجرة وتوائدها والمصاريف الرسمية المستحقة حتى اقفال باب المرافعة فى الدعوى امام محكمة الاستئناف ايضا ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قدبنى قضاءه بالاخلاء على سند من أن الطاعن لم يتم بوفاء الاجرة المستحقة حتى تاريخ اغلاق باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف فانه لا يكون قد خالف القانون . ( نقض ١٥ — ٢ — ١٩٧٨ طعن ٦٦٨ س ٤٤ ق ٢ ) .

**دعوى الاخلاء لعدم الوفاء بالاجرة . عدم اعتداد الحكم بسداد المستاجر للاجرة لعدم الوفاء بالفوائد والمصاريف الرسمية . لا خطأ .**

٥٤٤ — انه وان كان الحكم المطعون فيه قد اغفل الرد على دفاع الطاعنين بشأن المنازعة فى الاجرة فانه يحمل على انه ارتأى أن المنازعة غير جدية ، ولا عليه ان لم يرد عليها لانها غير ذات تأثير ولم يكن من شأنها تغير الرأى فى الدعوى ، لما كان ما تقدم وكان البين من الحكم المطعون فيه انه لم يعتمد بايداع الطاعنين لفرق الاجرة استنادا الى انها لم يقوموا بايداع الفوائد والمصاريف الرسمية ، وكان الطاعنان لم يدعوا خلاف ذلك ، فان التمس على الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التمييز يكون على غير اساس . ( نقض ٢٠ — ٤ — ١٩٧٧ طعن ٦٢٧ س ٤٣ ق ١ ) .

### **حبس الاجرة :**

**اخلال المؤجر بالتزامه بالامتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستاجر بالعين المؤجرة . اثره . حق المستاجر فى حبس الاجرة . لا يحول دون طلب انتفاعها بنسبة ما نقص من انتفاعه بالعين .**

٥٤٥ — المؤجر يلتزم — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — بأن يتمتع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستاجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أى تغيير يظل بهذا الانتفاع ، فإذا اخل المؤجر بهذا الالتزام جاز للمستاجر أن يطلب التنفيذ العيني بمنع

التمريض أو نسخ العقد أو انقاص الاجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التمريض في جميع الاحوال ان كان له مقتضى ويجوز للمستأجر حتى يدفع المؤجر الى التنفيذ العيني أن يحبس الاجرة عنه الى ان يقوم بوقف تعرضه وذلك تطبيقا للدفع بعدم تنفيذ العقد عملا بالمادتين ١٦١ و ٢٤٦ من القانون المدني ، وهو امر لا يحول دون أن يستعمل المستأجر حقه في طلب انقاص الاجرة بنسبة ما نقص من انتفاعه بالعين المؤجرة حسبما تقضى به المادتان ١/٥٦٥ و ١/٥٧١ من القانون المذكور على ما سلف بيانه ومن ثم فلا محل لما يثريه الطاعنان — المؤجران — من أن قضاء الحكم المطعون فيه بانقاص اجرة الاعيان المؤجرة ، لحرمان المستأجر من استعمال المصاعد في النزول ، يخالف حجية الحكم الصالح في الدعوى السابقة الذي اقتصر على تخوين المطعون عليه — المستأجر — الحق في حبس جزء من اجرة شهر بولية سنة ١٩٥٤ . ولما كان ما يدعيه الطاعنان من ان وفاء المستأجر بالاجرة كاملة ، من المدة التي تنتهي في ٣١ — ١٢ — ١٩٦١ مؤداه أنه لا يتسك بالحق في الحبس أو الدفع بعدم التنفيذ ، مردود بأن هذا الوفاء هو عن مدة سابقة من القضاء بانقاص الاجرة المستحقة بنسبة نقص الانتفاع بالعين المؤجرة ، لما كان ذلك ، فإن النعى على الحكم المطعون فيه بالخطأ في تطبيق القانون يكون على غير أسس . ( نقض ٨ — ٤ — ١٩٧٥ طعن ٥٨ س ٣٩ ق ) .

**الاجرة مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة . تعرض المؤجر للمستأجر حرمانه من الانتفاع . للمستأجر حق حبس الاجرة مدة التعرض .**

٥٤٦ — الاجرة مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة فاذا تعرض المؤجر للمستأجر وحال بذلك دون انتفاعه بهذه العين حق للمستأجر ان يحبس عنه الاجرة عن مدة التعرض . ( نقض ٢٦ — ١٠ — ١٩٦٧ طعن ٢١١ س ٣٤ ق ) .

انتهاء عقد الإيجار من تلقاء نفسه دون تنبيه أو انذار عند عدم قيام المستأجر بجميع التزاماته حتى نهاية سنة ١٩٥٩ — ١٩٦٠ الزراعية . شرط ذلك أن يكون عدم الوفاء بغير حق . حق المستأجر في حبس الاجرة مدة التعرض . ولا يجوز — في هذه الحالة — حرمان المستأجر من الانتفاع بالامتداد القانوني لعقد الإيجار طبقا للقوانين الاستثنائية .

٥٤٧ — يشترط — طبقا للقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ — لاعتبار عقد

الإيجار ينتهيا من تلقاء نفسه دون تنبيه أو إنذار في حالة عدم قيام المستأجر بالوفاء بجميع التزاماته حتى نهاية سنة ١٩٥٩ — ١٩٦٠ الزراعية أن يكون عدم الوفاء بغير حق فإن كان الالتزام الذي لم يوف به المستأجر هو التزامه بنفع الإجرة وكان من حقه أن يجبرها بسبب تعرض المؤجر له في الأرض المؤجرة وحرمانه من الانتفاع بها فإنه لا يجوز في هذه الحالة اعتبار المستأجر مخلا بهذا الالتزام وحرمانه على هذا الأساس من الانتفاع بالامتداد القانوني لمعد الإيجار طبقا للقوانين الاستثنائية التي تقضى بهذا الامتداد .  
( نقض ٢٦ — ١٠ — ١٩٦٧ طعن ٢١١ س ٢٢ ق ) .

**تمسك المستأجر بالبقاء في العين المؤجرة تنفيذا لمعد الإيجار حتى مشروع له . استدلال الحكم بذلك على إساءة المستأجر استعمال النفع بعدم التنفيذ بالإمتناع عن الوفاء بالإجرة لقيام المؤجر بأعمال التمرض . استدلال فاسد .**

٥٤٨ — إذا تمسك المستأجر بالبقاء في العين المؤجرة تنفيذا لمعد الإيجار ولم يرفض لارادة المؤجر في أن يستقل بفسخ العقد فإنه يستعمل حقا له استعمالا مشروعا ، ومن ثم فلا يمكن أن يتخذ من مسلكه هذا دليلا على التعسف في استعمال النفع بعدم التنفيذ . فإن دلل الحكم المطعون فيه على إساءة المستأجر استعمال النفع بعدم التنفيذ ( بالإمتناع عن الوفاء بالإجرة لقيام المؤجر بأعمال التمرض ) فإنه لم يستجب لرغبة المؤجر في إخلاء مسكنه وأصر على البقاء وتنفيذ العقد فإن هذا التدليل يكون فاسدا منطقيا على مخالفة للقانون . ( نقض ١١ — ١١ — ١٩٦٥ طعن ٣٥ س ٣٠ ق ) .

**عدم قيام المؤجر بعمل إصلاحات التزم بالقيام بها في العين يجيز للمستأجر الإمتناع عن دفع الإجرة كلها أو بعضها .**

٥٤٩ — يؤخذ من تعريف أجارة الأشياء ، حسب نص المادة ٣٦٢ مدني ، أن الإيجار عقد معاوضة ، ملزم لطرفيه بالتزامات متقابلة يعتبر كل منها سببا لوجوب مقابلة .

تمسك التزم المؤجر في عقد الإجارة بالقيام بعمل إصلاحات معينة مقدرة في العين المؤجرة فلا يجوز له مطالبة المستأجر بالإجرة إلا إذا قام أولا بما التزم به من الإصلاحات ، لأن الإجرة هي مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة ، فإذا

نوت المؤجر الانتفاع على المستأجر بأصله القيام بما التزم به ، يكون من حق المستأجر ثانوا نوق طلب الفسخ وطلب الزام المؤجر بمثل الاصلاحات او الاذن له هو بمثلها على حسابه وطلب انقاص الاجرة - أن يمنع بعدم استحقاق المؤجر للاجرة كلها او بعضها . ( نقض ٧ - ١٢ - ١٩٣٢ طعن ٢٩ س ٣ ق )

### الاجرة مقابل الانتفاع :

طلب تخفيض الاجرة لنقص في المنفعة . تكييفه . طلب فسخ جزئي لمعد الإيجار . اثر ذلك . وجوب نقص الاجرة بخدار ما نقص من الانتفاع سواء كان ذلك راجعا الى فعل المؤجر او الى سبب اجنبي .

٥٥٠ - طلب تخفيض الاجرة مقابل النقص في المنفعة انبأ هو طلب بفسخ جزئي لمعد الإيجار فيما يتعلق بهذا النقص ، ومفاد نص المادة ٥٦٥ من القانون المدني أن الاجرة تنقص بمقدار ما نقص من الانتفاع سواء اكل ذلك راجعا الى فعل المؤجر او الى سبب اجنبي ، وهو حكم يتفق مع قواعد الفسخ والانتساخ والتي نسوي بين هاتين الحالتين في الامر المترتب على نقص المنفعة بها . ( نقض ٢١ - ١٢ - ١٩٨١ طعن ١١٢٩ س ٢٧ ق ) .

تعرض الحكومة للمستأجر . حقه في طلب فسخ العقد اذا كان الحرمان من الانتفاع جسيما . اقتصار حقه على طلب انقاص الاجرة اذا لم يبلغ هذه الدرجة من الجسامة . استلزام الحكم أن يكون النقص جسيما في الحالتين . خطأ في القانون .

٥٥١ - النص في المادة ٥٧٤ من القانون المدني على انه « اذا ترتب على عمل من جهة حكومية في حدود القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر تبعا للظروف ان يطلب فسخ العقد او انقاص الاجرة ... » يدل على أن مناط حق المستأجر في طلب فسخ عقد الإيجار عند تعرض الحكومة له في العين المؤجرة هو أن يكون من شأن هذا التعرض الحرمان من الانتفاع بالعين المؤجرة حرمانا جسيما بحيث ما كان للمستأجر ليتعاقد لو علم به منذ البداية ، أما اذا لم يبلغ الحرمان من الانتفاع هذه الدرجة من الجسامة جاز للمستأجر أن يطلب انقاص الاجرة بشرط أن يكون هناك نقص كبير في الانتفاع بالعين يسوغ انقاص الاجرة ، أما اذا كان النقص في

الانتفاع يسيراً فلا يكون هناك مبرر لا لفسخ عقد الإيجار ولا لانقاص الأجرة ، ولما كان الطاعن قد طلبنا نسخ عقد الإيجار والغاء أمر الأداء الصادر بالزامها بالأجرة ، وكان انقاص الأجرة يعتبر مندرجا ضمن هذه الطلبات فإن الحكم المطعون فيه إذ جعل مناط طلب نسخ عقد الإيجار أو انقاص الأجرة هو النقص الكبير في الانتفاع بالمعين المؤجرة دون أن يدرك الفرق بين درجة الجسامة المطلوبة في الحرمان من الانتفاع بالمعين المؤجرة والتي تجيز طلب الفسخ وتلك التي تجيز طلب انقاص الأجرة فقط وسوى بينهما ، واعتبر أنه يجب في الحالتين أن يكون النقص في الانتفاع كبيراً وقضى برفض طلب انقاص الأجرة ، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه وتاويله ، وههنا بالنسبة للاستدلال . ( نكس ١٤ — ١٢ — ١٩٧٨ طعن ٩٢٨ س ٤٥ ق ٧ ) .

**القضاء نهائياً بالحقية المستأجر في انقاص الأجرة خلال مدة معينة مقابل حرمانه من الانتفاع بالمسند . حل المستأجر في الخصم من الأجرة عن مدد الإجارة الأخرى . منوط بثبوت استمرار المؤجر في الإخلال بالتزامه بتأمين المستأجر من استعمال المسند .**

٥٥٢ — إذ كان الحكم الانتهائي الصادر في الدعوى رقم ... بين الطاعن — المستأجر — والمطعون عليه الأول — المؤجر — وأن تقضى بأن تكتفي المستأجر من استعمال المسند ليس منحة من المؤجر وإنما هو التزام يقع على عاتقه وأن الطاعن محق في انقاص الأجرة عن شهر يوليو سنة ١٩٥٤ بمقدار ثلاثين جنيهاً لأن المطعون عليه الأول حرمه من الانتفاع بالمساعد ، إلا أن استمرار الطاعن في خصم هذا المبلغ عن مدد الإجارة الأخرى منوط بثبوت استمرار المؤجر في الإخلال بالتزامه المذكور حسبما تحصله بحكمة الموضوع من واقع الدعوى . وكان يبين من الحكيم الصادرين بين طرفي النزاع في الاستئناف رقمي ... و ... أن كلا منهما صدر بشأن فروق الأجرة عن مدد تختلف عن المدّة موضوع الدعوى الحالية ، وقام كل منهما على ما حصلته المحكمة من إحلال المطعون عليهما بالتزامهما بتأمين الطاعن من الانتفاع بالمساعد فلا حاجة لأي من هذين الحكيم بالنسبة للفترة موضوع هذا الطعن ، وإنما يكون الأمر متوقفاً على ما تحصله بحكمة الموضوع من الواقع في الدعوى على ما تقدم ذكره ، ولما كان يبين من الحكم المطعون فيه أنه أورد تقارير موضوعية سائفة تؤدي إلى ما استخلصه من أن المطعون عليهما لم

بينما الطامع من استعمال المصدق في النزول في الفترة المذكورة ، لما كان ذلك من النعمى على الحكم المطعون فيه بالخطأ في تطبيق القانون لمخالفته الاحكام السابقة يكون في غير محله . (نقض ٩ - ٣ - ١٩٧٦ طعن ٣٥٦ مس ٤٠ ق) .

**استظهار خطأ المؤجر الذي ترتب عليه نقص انتفاع المستاجر بالعين المؤجرة .** تقدير موضوعي . تستقل به محكمة الموضوع مادام استخلاصها سابقا . مثال بشأن حرمان المستاجر من استعمال المصدق في النزول .

٥٥٣ - استظهار خطأ المؤجر الذي ترتب عليه نقص انتفاع المستاجر بالعين المؤجرة هو تقدير موضوعي تستقل به محكمة الموضوع في حدود سلطتها التقديرية ولا معتب عليها في ذلك مادام استخلاصها سابقا ، ولما كان الحكم قد استخلص خطأ الطامعين بحرمان المطعون عليه من حقه في استعمال المصدق في النزول من أوراق الدعوى وأقوال الشهود فيها وانتهى من ذلك الى نتيجة سائقة وهو ما يتضمن الرد على دفاع الطامعين من انهما لم ينمعا المطعون عليه من استعمال المصدق وأنه هو الذي انتفع عن اتباع النظام الذي وضعه باستعمال التلغراف في استدعائها ، لما كان ذلك من النعمى على الحكم يكون جدلا موضوعيا لا تجوز اثارته أمام محكمة النقض . (نقض ٧ - ٤ - ١٩٧٥ طعن ٥٨ مس ٣٩ ق) .

**تقدير النقص في الانتفاع بالعين المؤجر الذي يحتسب على أساسه انقاص الاجرة .** من سلطة محكمة الموضوع .

٥٥٤ - تنص المادة ١/٥٩٥ من القانون المدني على ان للمستاجر ان يطلب انقاص الاجرة بقدر ما نقص من الانتفاع بالعين المؤجرة ، ولما كان تقدير النقص في الانتفاع بالعين المؤجرة الذي يحتسب على أساسه انقاص الاجرة هو من سلطة محكمة الموضوع ، وكان يبين من الحكم المطعون فيه ان المحكمة في حدود سلطتها الموضوعية قدرت مقابل النقص في الانتفاع بالمصاعد ببلغ واحد وعشرين جنيفيا في الشهر مستهدية في ذلك بالحكم الصادر في الدعوى السابقة بشأن حبس جزء من الاجرة مقابل عدم الانتفاع بالمصاعد وباجرة الاعيان المؤجرة عموما ، فان النعمى على الحكم يكون في غير محله . (نقض ٧ - ٤ - ١٩٧٥ طعن ٥٨ مس ٣٩ ق) .

طلب المستاجر تمكنه من الانتفاع بباقي العين المؤجرة . القضاء  
باتقاص الاجرة كبديل للتعويض التقدي لا ينطوى عليه التنفيذ العيني من  
أرهاب ٢/٢٠٣ . معنى لا يعد قضاء بما لم يطلبه الخصوم .

٥٥٥ — متى كان البين من تقارير الحكم المطعون فيه انه بعد ان خلص  
الى أن التغيير الذي أحدثه الطاعن بالطابق الثالث وهو جزء من العين المؤجرة  
يعد تغييرا جوهريا في طبيعته وكيانه الاصلى ، وأنه يعتبر بهذه المقابلة تمرضا  
ماديا من جانب المؤجر في معنى المادة ١/٥٧١ من القانون المدني ، وأن ما طلبه  
المطعون عليه الاول — المستاجر — من تنفيذ عيني يتثل في صحة عقد الإيجار  
المبرم بينه وبين الطاعن وتمكنه من الانتفاع بالعين المؤجرة كجزاء على الاخلال  
بضمان المؤجر يقتضى اعادة الحال الى اصله وينطوى على رهق للمؤجر ويلحق  
به خسارة جسيمة تزيد على الفائدة التي يجنبها المستاجر ، فلم يحكم بالتنفيذ  
العيني واقتصر على أن يقضى للمستاجر باتقاص الاجرة ، فان هذا الذى قرره  
الحكم هو حق للقاضى منصوب عليه صراحة في الفقرة الثانية من المادة ٢٠٣  
من القانون المدني التى تنص « على أنه اذا كان في التنفيذ العيني ارهاق للبدن  
جاز له أن يقتصر على دفع تعويض نقدي اذا كان ذلك لا يلحق بالذات ضررا  
جسيميا ويكون القضاء باتقاص الاجرة في هذا الصدد كبديل للتعويض النقدي  
المنصوص عليه في تلك المادة . لما كان ذلك ، وكان التعويض المشار اليه فيها  
ليس التزاما تخيريا أو بدليا بجانب التنفيذ العيني بل محلها واحد هو عين ما  
الزم به المؤجر من تنفيذ عيني ، فان طلب المطعون عليه الاول التنفيذ العيني  
بتمكنه من شقة الطابق الثالث يفترض معه ضمنا طلبه التعويض حال تصذر  
التنفيذ ، ولا يعد القضاء له في هذه الحالة باتقاص الاجرة قضاء بما لم يطلبه  
الخصوم . ( نقض ٣ — ١٢ — ١٩٧٥ طعن ٨ س ٤٠ ق ) .

مطالبة المستاجر بكامل الاجرة المتفق عليها . عجزه عن اثبات عدم  
انتفاعه بالعين المؤجرة اليه ، او أن هذه الاجرة تجاوز الاجرة القانونية .  
آثره . وجوب قيامه بسداد الاجرة الاتفاقية . لا يفير من ذلك الادعاء بأن  
الخير قدم تقريراً في دعوى التخفيض بلحقته فيه .

٥٥٦ — مؤدى نص الفقرة الاولى من المادة ٥٨٦ من القانون المدني أن  
المستاجر لزم بوفاء الاجرة من مدة الإيجار ، ويتمتع عليه أن يفي بها كذا



اتفق عليها دون زيادة أو نقصان أخذاً بأن العقد ثابته المتعاقدين طالما وضعت  
العمى المؤجرة تحت تصرفه بطمعه وكانت صالحة للانتفاع المقصود ، على  
اعتبار أن الأجرة في عقد الإيجار مقابل المنفعة . ولئن كان الأصل أن  
للمتعاقدين الحرية في تحديد مقدار الأجرة فإن بعض القوانين الاستثنائية قد  
تتيد من إرادتهما في هذا النطاق ، فإذا اتفق في العقد على ما يجاوز الأجرة  
المقسرة فلقونا كان من حق المستأجر ألا يدفع ما يزيد عليها ، ويكون على  
المستأجر عند مطالبته بالأجرة أن يقيم الدليل على أنه لم ينتفع بالعمى المؤجرة  
إليه وإن للمؤجر دخلاً في ذلك أو أن الأجرة المتفق عليها تجاوز الأجرة المقررة  
فقونا ، والا كان عليه القيام بسداد الأجرة في مواعيدها طبقاً للثابت بالعقد .  
لما كان ذلك ، وكان الواقع في الدعوى أن الطاعن جادل في التزامه بكامل  
الأجرة على سند من أنه لم يتسلم كافة الأعيان المؤجرة قولاً بأن المطعون  
عليه الثاني يضع اليد على جزء منها ، بالإضافة إلى أن الأجرة المحددة ليست  
هي الأجرة الواجبة عليه طبقاً لقانون إيجار الأمكن وأنه أقام دمويين أشار  
إليهما ، بطلب تخفيض الأجرة ، وكان الحكم المطعون فيه قد دلت على استلام  
الطاعن كامل الأمكن المؤجرة بل أنه لم يقدم دليلاً على ما يدعيه من تعرض  
المطعون عليه الثاني ولم يخطر المؤجرة — المطعون عليها الأولى — بذلك وفق  
المادة ٧٧٢ من القانون المدني ، بل أنه لم يطلبها بتخفيض الأجرة عقب تنفيذ  
عقد الإيجار مباشرة بل قام بنفسها كاملة دون تحفظ ، كما رد الحكم على ما  
تفرع به الطاعن من دلالة اقلية دعوى التخفيض بأن الأجرة المتفق عليها في  
العقد تظل مستحقة لحين الحصول على حكم من القضاء المختص بأنها غير  
قانونية ، فإن ما قرره الحكم في هذا الشأن استدلالاً سائغ على أن الطاعن  
ثم يستطيع إثبات ما يدعيه . لا يغير من ذلك ما قيل من أن تقارير الخبراء في  
دعوى التخفيض — أيا كان صحة ذلك القول — قد دلت على اقلية في خفض  
الأجرة ، لأن تقارير الخبراء غير مقيدة للمحكمة قد تأخذ بها وقد تتركها عند  
البت في الموضوع ( نقض ٢٤ — ١٢ — ١٩٧٥ طعن ٤٢٤ س ٤٠ ق ) .

دعوى تخفيض إجرة المكان نقص في المنفعة . تكيفها . دعوى فسخ  
جزئي لعقد الإيجار . تقدير قيمة الدعوى بلجنة المدة الواردة في العقد أو  
الباقى منها .

٥٥٧ — مقتضى القواعد العامة أن يراعى عند تقدير قيمة الدعوى —

دعوى تخفيض الاجرة مقابل النقص في المنفعة — اجرة المدة الواردة في العقد او الباقى منها باعتبارها دعوى نسخ جزئى لمقد الايجار بالنسبة للزايما المدعى بالحرمان منها وفقا للمادة ٢/٢٨ من قانون المرافعات السابق ( نقض ٢٥ — ٥ — ١٩٧٤ طعن ٢١٩ س ٢٩ ق ) .

**استغلال محكمة الموضوع اخلال المؤجر بالتزامه بتكثيف المستأجر من الانتفاع . قضاؤها بتعويض يوازى اجرة العين المؤجرة باعتباره هذا التعويض كافيا لجبر الضرر الذى لحق المستأجر . بيان عناصر الضرر .**

٥٥٨ — متى استظهرت محكمة الموضوع ما اتاه المؤجر ( الطاعن ) من اعمال أدت الى حرمان المستأجر ( المظنون ضده ) من الانتفاع بالعين المؤجرة خلال مدة معينة وتعتبر اخلالا منه بالتزاماته وتقتضى للمظنون ضده المستأجر على هذا الاساس بتعويض يوازى اجرة هذه العين في تلك المدة اعتبارا بان هذه الاجرة تعادل الانتفاع الذى حرم منه لأن الاجرة هى مقابل الانتفاع ولما رآته المحكمة في حدود سلطتها التقديرية من أن تلك الاجرة تشمل التعويض الكافى لجبر الضرر الذى لحقه فان الحكم يكون قد بين عناصر الضرر الذى قضى بتعويضه . ( نقض ٢٨ — ٢ — ١٩٦٨ طعن ٣١٨ س ٣٤ ق ) .

**طلب نقص الاجرة يعتبر مطلوبا ضمنيا في طلب اسقاط الاجرة بتجاربها .**

٥٥٩ — طلب انقاص الاجرة يعتبر مطلوبا ضمنيا في طلب اسقاط الاجرة بتجاربها لانه يندرج في عموم هذا الطلب . ( نقض ١١/١١/١٩٦٥ طعن ٢٥٠ س ٣٠ ق ) .

**الاجرة مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة . نقص هذا الانتفاع بفعل المؤجر . نقص الاجرة بقدر نقص الانتفاع ومن وقت حصوله . مع التعويض عما نجم من الضرر .**

٥٦٠ — الاجرة مقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة وفقا لما تم الاتفاق عليه في العقد فاذا نقص هذا الانتفاع بفعل المؤجر فان الاجرة تنقص بقدر ما نقص منه ومن وقت حصول هذا النقص ومن ثم كمن من حق المستأجر عند معرض المؤجر له في انتفاعه بالعين المؤجرة بما يخل بهذا الانتفاع ، ان يطلب بدلا من الفسخ والتفويض المبنى انقاص الاجرة بنسبة ما لخل من انتفاعه كما ان له

أيا كان ما اختاره من هذه الجزاءات أن يطلب معه تعويضه عن جميع الأضرار التي أصابته بسبب إخلال المؤجر بالتزامه . ( نقض ١١ — ١١ — ١٩٦٥ طعن ٣٥٠ ق ٣ ) .

**استحقاق الأجرة بوضع العين تحت تصرف المستأجر وإخطاره بذلك سواء انتفع بها فعلا أم لم ينتفع .**

٥٦١ — أن الأجرة تستحق متى كان المؤجر قد قام من جانبه بتنفيذ عقد الإيجار ويعتبر أن العقد قد تم تنفيذه بالتفلية بين المستأجر والعين المؤجرة بحيث يتمكن من وضع ده عليها . وأذن لم يثنى كان الثابت بالحكم أن المأجور عليها قد قامت بوفاء ما التزمت به بأن وضعت المصار المؤجر تحت تصرف الطاعن وأنها أخطرت به بذلك ولم يكن ما يمنعه من الانتفاع به وفقاً لعقد الإيجار فإنه يكون ملزماً بدفع الأجرة المتفق عليها ولم يستلم العقار المؤجر بالفل بسبب حجزه عن استغلاله لظروف خاصة به ولا شأن للمأجور عليها فيها . ( نقض ٢٠ — ٣ — ١٩٥٢ طعن ١٦ ق ٢٠ ) .

**عدم الانتفاع يرجع لقوة قاهرة :**

انظر المبدأ رقم ( ١٥٣ ، ٥٥٠ ) فيما تقدم .

**تقادم الأجرة :**

**التقادم . جواز النزول عن النفع به هراحة أو ضمناً بعد ثبوت الحق فيه . لحكمة الموضوع تقدير ذلك . مثال في سقوط الحق في المطالبة بالأجرة .**

٥٦٢ — يؤدى نص المادة ٣٨٨ من التقنين المدني أن النزول عن التقادم بسائر أنواعه عمل قانوني من جانب واحد يتم بمجرد إرادة المتنازل وحدها بعد ثبوت الحق فيه ، ولما كان النزول عن التقادم لا يخضع لأى شرط شكلي فكيف يقع هراحة بأى تعبير من الإرادة يفيد معناه ، فإنه يجوز أن يكون ضمناً يستخلص من واقع الدعوى ومن كافة الظروف والملابسات المحيطة التي تظهر منها هذه الإرادة بوضوح لا غموض فيه ، ولما كان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن قاضي الموضوع هو الذي يقدر ما إذا كان يستثنى من موقفه المدعى ما يستفاد منه حتى نزوله عن النفع بالتقادم بما لا محقق عليه مادام استخلاصه سائفاً لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المأجور فيه أن الطاعنين بصفتها

تمسكا امام محكمة الموضوع بسقوط الحق في المطالبة بالاجرة بالتقادم عن المدة  
السبقة على ٢٩ — ١١ — ١٩٤٩ وانه استخلص من الكتاب الذي وجهته  
المنطقة التعليمية الى المطعون عليهم في ١١ — ١ — ١٩٦٠ وبعد ثبوت الحق  
في التمسك بالتقادم انه مع اقرارها الضمني بعدم سداد الاجرة وعدت بالوفاء  
بها لدى تقديم مستندات التملك ، ومن الكتاب المرسل الى المطعون عليه الاول  
بتاريخ ٢٦ — ١١ — ١٩٦٢ المتضمن طلب ادارة الشؤون القانونية موافقتها  
بمذكرة يبين بها تاريخ تسليم المبنى واسم المؤجر وقدر المبالغ المعلاه كأمينات  
وتواريخ الطلبات المقدمة لمرورها حتى يمكن انتهاء موضوع الاجرة المستحقة  
المتأخرة ومنعها — استخلص من هذين الكتابين غير المجعولين ارادة الطاعنين  
الثابتة والمؤكد في النزول عن التقادم فان هذا الاستخلاص الموضوعي سائغ  
وله مأخذه من الاوراق . ( نقض ٢٠ — ١٢ — ١٩٧٨ طعن ٩٦ س ٤٦ ق ) .  
**وفاء المستاجر بالتقادم غير المتنازع عليه من الاجرة . لا ينقطع به سريان  
التقادم الخمسي بالنسبة لفروق الاجرة المتنازع عليها . علة ذلك .**

٥٦٢ — مؤدى نص المادة ٣٨٤ من اللتين المدني انه اذا اقر المدين بحق  
الدائن اقرارا صريحا او ضمنيا فان من شأن هذا الاقرار أن يقطع التقادم  
والمقصود بالاقرار هو اعتراف شخص بحق عليه لآخر بهدف اعتبار هذا الحق  
ثابتا في نمته واعفاء الآخر من اثباته ، ومن مقتضى ذلك اتجاه الارادة فيه نحو  
احداث هذا الاثر القانوني ومن ثمة فانه يتعين لكى ينتج اقرار المدين اثره في  
قطع التقادم أن ينطوى على ارادة المدين للنزول عن الجزء المنقضى من مدة  
التقادم ، فمتى كان الحق المدعى به متنازعا في جزء منه وقام المدين بسداد  
القدر غير المتنازع فيه ، فان هذا الوفاء لا ينطوى على اقراره بحيويته بالجزء  
من الحق موضوع النزاع او نزوله عما انقضى من مدة التقادم بالنسبة اليه ،  
لما كان ذلك وكان الواقع في الدعوى ان نزاعا ثار بين الطاعن والمطعون عليه  
الاخير ومورثة باقى المطعون عليهم منذ بداية تلك الاخرين لعين النزاع حول  
مقدار الاجرة القانونية ودأب الطاعن على سدادها وفق القدر الذي يدعيه  
هو واستمر الوضع كذلك حتى اقام المالكان الدعوى الحالية مطالبين بالفروق  
المستحقة لهما عن المدة السابقة ، فان الحكم المطعون فيه اذ رفض الدفع  
بالتقادم الخمسي المبدى من الطاعن على سند من ان هذا الوفاء يعسد اقرارا

قاطعا للتقادم بالنسبة للفروق المتنازع عليها ، يكون قد أخطأ في تطبيق القانون . ( نقض ٢٧ — ١٢ — ١٩٧٨ طعن ١٧٢ س ٤٥ ق ) .

**النص في عقد الإيجار على استبقاء المستأجر مبلغا من الأجرة لدفعه للأموال الأميرية لا يخرجه عن طبيعته ولا يعتبر استبدالاً له فيسقط بالتقادم الخمسى .**

٥٦٤ — متى كان منصوماً في عقد الإجارة على أن المستأجر يستبقى من الأجرة المستحقة عليه مبلغا معينا لدفعه في الأموال الأميرية المقررة على العين المؤجرة فهذا النص لا يخرج المبلغ المستبقى عن طبيعته وهي أنه دين أجرة سبب الالتزام به عقد الإجارة . وتخصيصه لدفع الأموال الأميرية لا يعد تبديلا للالتزام . وأذن مدة السقوط المقررة له هي خمس سنوات عملا بالمادة ٢١١ من القانون الدنى . ( نقض ٣٠ — ١١ — ١٩٣٩ طعن ٤٠ س ٩ ق ) .

**التعهد بوفاء دين الإيجار في أقرار مستقل والنص في هذا الأقرار على نفى الاستبدال واستبقاء سبب الالتزام الأصلي وهو وصف الدين كدين إيجار . عدم حصول التجديد لجبرد زوال صفتي الدورية والتجديد . عدم خضوع الالتزام للتقادم الطويل .**

٥٦٥ — لما كان استبدال الدين يتم بإحلال التزام جديد مكان التزام قديم بنية التجديد ، وكان الطرفان قد حرصا في الأقرار موضوع الدعوى على نفى نية الاستبدال نفيا تاما فنصا على ذلك صراحة في صلب الاتفاق كما نصا على استبقاء وصف الدين كدين إيجار وهو سبب الالتزام الأصلي وما أمثبه من إجراءات قضائية وما صحبه من تأييدات ، وكان من شأن بقاء سبب الالتزام الأصلي أن يظل وصف دين الأجرة قائما لا يؤثر فيه التعهد بالوفاء الذي ائتمرن به الأقرار ما دام أن هذا الأقرار لم يغير من طبيعة الدين أو يتضمن استبدال دين جديدة به ولا يترتب على مجرد زوال صفتي الدورية والتجديد عن دين الأجرة أن يصبح دينا عافيا خاضعا للتقادم الطويل كما ذهب الحكم ، ذلك بأن الدورية والتجديد هما — صفتان لاصقتان بدين الأجرة وهما مفترقتان فيه — ما بقى حافظا لوصفه ولو تجدد بانتهااء مدة الإيجار وأصبح في الواقع مبلغا ثابتا في الذمة لا يدور ولا يتجدد — لما كان ذلك فإن التقادم الخمسى هو الذى يسرى عليه من تاريخ استحقاقه المنصوص علىه في الأقرار ويكون الحكم

المطعون فيه اذ اتم قضاءه على حصول استبدال في دين الإيجار وعلى أن هذا الدين أصبح خاضعا للتقادم الطويل قد مسح الاتفاق موضوع النزاع وأخطأ في تطبيق القانون ، أما قول الحكم في تفسير الاتفاق المشار اليه بأن ما قصدت بنفي نية الاستبدال فيه أننا كان الغرض منه استبقاء التأمينات المتفق عليها في عقد الإيجار الرئيسى فهو خروج عن صريح لفظه لا تسوغه الحجة التى قاله بها الحكم . ( نقض ١٩ — ٣ — ١٩٥٣ طعن ٢٤٨ س ٢٠ ق ) .

### ( ج ) التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن :

ماهية كل منهما :

#### التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن . ماهية كل منهما .

٥٦٦ — التنازل عن الإيجار يتم بنقل المستأجر جميع حقوقه والتزاماته المترتبة على عقد الإيجار الى شخص آخر يحل محله فيها ، ويكون بهذه المثابة بينا او هبة لحق المستأجر تبعا لما اذا كان التنازل بمقابل أو بدون مقابل ، أما التأجير من الباطن فلا يمدو أن يكون عقد إيجار يقع على حق المستأجر ذاته . ( نقض ٢٤ — ١ — ١٩٧٩ طعن ٨٠ س ٤٨ ق ) .

استخلاص الحكم من اقامة المستأجر بالخارج واقامة اصهاره بالعين المؤجرة تجاوزه نطاق التصريح المخول له بالتأجير من الباطن الى التنازل عن الإيجار . فساد في الاستدلال .

٥٦٧ — اذ كان الحكم المطعون فيه قد دلك على تخلى الطاعن عن شقة النزاع والتنازل عن ايجارها للغير ، بفسره الى الولايات المتحدة لهجرة نهائية استمرت طوال سبع سنوات ، انقطع خلالها عن الإقامة بالشقة المؤجرة التى أحل اصهاره محله فيها يستغلونها في اقامتهم وفي تأجيرها للغير ، وكانت هذه الوقائع بمجردا لا تنفد تنازل الطاعن عن الشقة لاصهاره ، ولا تستقيم مع سبق الترخيص للطاعن بالتأجير من الباطن ، واتخاذها دليلا على تنازله عن الإيجار لجرد عدم اقامته بالعين المؤجرة ، دون أن يبين الحكم كيف اُثبتت الأوراق او اقوال شاعدى المطعون عليها التى أوردها هذا المعنى، ودون أن يبين أن اقامة اصهار الطاعن بالعين واستغلالها انما كانت لحسابهم وليست لحسابه متجاوزا نطاق التصريح المخول له بالتأجير من الباطن التنازل عن الإجارة . لما كان ما تقدم وكانت الوقائع التى استخلص منها الحكم تنازل

الطامن عن عقد الإيجار لا تؤدي الى ما استخلصه منها ، وكان التنازل عن الإيجار هو الواقعة التي قام الحكم عليها قضاؤه فانه يكون ، شوبا بالفساد في الاستدلال . ( نقض ٢٤ — ١ — ١٩٧٩ طعن ٨٠ س ٤٨ ق ) .

**التنازل عن الإيجار . تضمنه حوالة حق وحوالة دين . نفاذه كحوالة حق قبل المؤجر من وقت اعلانه به او قبوله له . نفاذه كحوالة دين قبل الدائن اذا قبلها .**

٥٦٨ — التنازل عن الإيجار يتضمن حوالة حق بالنسبة الى حقوق المستأجر وحوالة دين بالنسبة لالتزاماته ، فانه لذلك يجب خضوعه من حيث صحته ونفاذه للقواعد العامة التي تحكم هذين التصرفين فلا ينفذ التنازل عن الإيجار كحوالة حق في حق المؤجر الا من وقت اعلانه بالتنازل او قبوله له — م ٣٠٥ مدني — ولا ينفذ كحوالة دين في حق الدائن الا اذا اقراها . ( نقض ٢ — ١ — ١٩٧٨ طعن ٥ س ٤٤ ق ) .

**التنازل عن الإيجار . ماهيته . عدم نفاذه في حق المؤجر الا من وقت اعلانه به او قبوله له . مادة ٣٠٥ مدني .**

٥٦٩ — التنازل عن الإيجار هو حوالة حق بالنسبة الى حقوق المستأجر وحوالة دين بالنسبة لالتزاماته فيتمتعين اتياع الاجراءات التي تخضع لها الحوالة في القانون المدني في نطاق الحدود الى لا تتعارض مع التنظيم التشريعي لمقد الإيجار فلا يصير النزول نافذا في حق المؤجر وفق المادة ٣٠٥ من القانون المدني الا من وقت اعلانه به او من وقت قبوله له . ( نقض ٢١ — ٦ — ١٩٧٨ طعن ٥٩٨ س ٤٤ ق ) .

**التأجير من الباطن . ماهيته . وجوب أن يكون لقاء جعل . عبء اثباته على عاتق المؤجر طالب الاخلاء . عجز المؤجر عن اثبات دفع الزوج مقابلا لزوجته المستأجرة المقيم معها . انتفاء التأجير من الباطن .**

٥٧٠ — يقصد بالتأجير من الباطن المعنى المراد في الشريعة المسماة بتأجير المستأجر حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة اليه الى آخر لقاء جعل يتفق عليه بينهما يستوى أن يكون التأجير من الباطن واردا على العين المؤجرة كلها

أو بعضها فإذا انعدم الدليل على وجود مثل هذا الاتفاق بين المستاجر الأصلي ومن اشركه معه أو أحله محله في الانتفاع بالعين المؤجرة أو قامت إثارة في شك حصوله انتفى التأجير من الباطن ، وأقلية الدليل تقع على عاتق الذي يدعيه للمكان ذلك وكان الواقع في الدعوى أخذاً بمدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن أقام دعواه بالإخلاء على سند من أنه عقب وفاة المستاجر الأصلي ظلت زوجته المطعون عليها الأولى — وولداه — المطعون عليهما الثنائي والثالث مقيمين بالشقة ثم أجروا جزءاً منها إلى المطعون عليه الرابع ، وكان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أسس قضاءه برغض الدعوى على سند من أن المطعون عليه الأخير تزوج بالمطعون عليها الثالثة وأقام معها ومع ذويها بالشقة وهو ما لم يجادل فيه الطاعن ، وأنه ليس هناك اتفاق قانوني على استغلال حق الإجارة أو على تقاضي مقابل عنها ، فإن ذلك كاف لنفي واقعة التأجير من الباطن ولمجز الطاعن عن إقامة الدليل عليها . ( نقض ٣١ — ٥ — ١٩٧٨ طعن ٥٩٥ س ٤٤ ق ) .

**التأجير من الباطن . ماهيته . أيواء المستاجر واستضافته لآخر .**  
**المقصود بها . لا يعد ذلك تأجيراً من الباطن .**

٥٧١ — مؤدى نص المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أن للبؤجر الحق في طلب إخلاء العين المؤجرة إذا أجراها المستاجر من الباطن بغير إذن كتابي صريح منه ، ولما كان المقصود بالتأجير من الباطن في هذا الصدد هو المعنى المراد به في الشريعة العامة أي قيام المستاجر الأصلي بتأجير حقه كاملاً أو بمضيه في الانتفاع بالعين المؤجرة إليه إلى آخر في مقابل إجرة يتفق عليها بينهما ، وكان يقصد بالإيواء أو الاستضافة أن يستنزل المستاجر ضيوفاً تربطهم به صلة قرابة أو صداقة متينة لمدة قصيرة أو طويلة وذلك بصفة عارضة واستجابة لظروف طارئة ، شريطة أن يظل المستاجر محتفظاً بالعين المؤجرة دون أن يتخلى عنها فإن ما يتفرع به الطاعن من نفي لصلة الخؤولة التي تربط بين المطعون عليها وبين الشخص الذي شغل الشقة — أي كان وجه الحق فيها — لا غناء فيه لجواز أيواء من تربطه بالمستاجر صداقة وثيقة . ( نقض ١٥ — ٣ — ١٩٧٨ طعن ٧٣٦ س ٤٤ ق ونقض ٢ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ٨٤٩ س ٤٦ ق ) .



**تكليف المستأجر لأخر بإدارة المقهى المشي في المكان المؤجر مع التزامه بتسليمه اليه فور طلبه . لا يعد بذلك تنازلا عن الإيجار .**

٥٧٢ — اذ كان البين من الاتفاق ان الماطون عليها الاولى — المستأجرة الاصلية — ناطت بأخر تشغيل وإدارة المقهى بشروط معينة والتزم هذا الآخر بتسليمه فور طلبها ، بما مفاده انه عقد ادارة واستغلال او مشاركة من نوع خاص ، فانه لا يعدو اخلاا بالشرط المانع من التنازل عن الإيجار أن يتم ذلك بموجب عقد لم يدع بصوريته . (نقض ١ — ٦ — ١٩٧٧ طعن ٧٤٠ س ٤٣ ق )

**التنازل عن الإيجار يتضمن حوالة حق بالنسبة الى حقوق المستأجر وحوالة دين بالنسبة لالتزاماته . المستأجر المتنازل — فيما يخص بحق الانتفاع بالعين المؤجرة — في مركز المحيل في ضمان هذا الحق — ولو كان التنازل بعوض . خضوعه لقواعد ضمان حوالة الحق لا قواعد ضمان البائع . التزام المستأجر المتنازل — طبقا للمادة ٣١٠ — معنى برد ما استولى عليه مقابل حق الانتفاع الذي حرم منه المتنازل له مع الفوائد والمصاريف ولو وجد اتفاق يقضى بغير ذلك .**

٥٧٣ — يتضمن التنازل عن الإيجار ، حوالة حق بالنسبة الى حقوق المستأجر وحوالة دين بالنسبة لالتزاماته ويعتبر المستأجر المتنازل — فيما يخص بحق الانتفاع بالعين المؤجرة الذي حوله الى المتنازل له في مركز المحيل ومن ثم فان ضمانه لهذا الحق ولو كان التنازل بعوض يخضع للقواعد المقررة للضمان في حوالة الحق وليس للقواعد المقررة لضمان البائع فاذا تحقق سبب الضمان وفقا للمادة ٣٠٨ من القانون المدني فان المستأجر المتنازل لا يلزم طمنا للمادة ٣١٠ الا برد ما استولى عليه مقابل حق الانتفاع الذي حرم منه المتنازل له مع الفوائد والمصروفات ولو وجد اتفاق يقضى بغير ذلك . (نقض ٨ — ١٢ — ١٩٦٦ طعن ٣٤٣ س ٣٢ ق ) .

**احكام التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن :**

**طلب الاخلاء للتأجير من الباطن ، المقصود بالتأجير من الباطن .**

٥٧٤ — للزوج طبقا للفقرة ب من المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ — الحق في طلب اخلاء العين اذا اجرها المستأجر من الباطن ، وكان المقصود بالتأجير من الباطن في هذا الصدد هو قيام المستأجر الاصلي بتأجير

كل أو جزء من حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة اليه إلى آخر مقابل جعل يتفق عليه وكان ثبوت أو نفى واقعة التأجير من الباطن هو من مسائل الواقع التي تستقل بحكمة الموضوع بتقديرها دون رقابة عليها في ذلك من محكمة النقض متى كان استخلاصها له سائقا ومستند بما له أصل في الأوراق . ( نقض ٢٥ - ٤ - ١٩٨١ طعن ٦٧٣ مس ٤٦ ق ) .

**دعوى الإخلاء للتأجير من الباطن أو للتنازل عن عقد الإيجار . ماهيتها .**  
**فسخ عقد الإيجار عدم جواز فسخ العقد على غير عاقبته . اثر ذلك .**  
**لا تستقيم الدعوى إلا باختصاص المستأجر الأصلي .**

٥٧٥ - دعوى الإخلاء للتأجير من الباطن أو للتنازل عن الإيجار بدون إذن كتابي من المالك محلها . عقد الإيجار الصادر منه إلى المستأجر الأصلي فيجب رفعها على هذا الأخير . إذ لا تستقيم الدعوى باختصاص المستأجر من الباطن وهذه أو التنازل له عن الإيجار وحده لاتعدام العلاقة العقدية بين أي منهما وبين المالك وباعتبار أن العقد لا يفسخ على غير عاقبته . ( نقض ٢٦ - ١١ - ١٩٨١ طعن ٧٠٩ مس ٤٧ ق ) .

**التأجير من الباطن في ظل تشريعات الإيجار الاستثنائية محظور ولو خلا العقد من ذلك .**

٥٧٦ - حظر التأجير من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المالك حكم تشريعي قائم منذ صدور القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بالنص عليه في المادة ٤ فقرة ب ، بقتضاه أصبح الأصل هو تحريم التأجير من الباطن ، وكان الاثر الفوري لقوانين إيجار الإياكن بوجوب سريان هذا التحريم على كل تأجير من الباطن يحدث بعد صدور القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ولو خلا عقد الإيجار من شرط بالخطر ، وكان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ قد أورد هذا الحكم في المادة ٢٣/ب وكان المسلم أن واقعة التأجير من الباطن حصلت بعد تاريخ العمل بأحكام التشريعين سالفى البيان ، فإن تطبيق أحكام أي منهما يكون على سواء لا مغايرة فيه . ( نقض ٢ - ٥ - ١٩٧٩ طعن ٦٤٣ مس ٤٨ ق ١ .

**حق المؤجر في إخلاء المستأجر لقيامه بتأجير العين المؤجرة له من الباطن . نشوؤه بمجرد وقوع المخالفة . عدم انقضاءه بزوالها باسترداد المستأجر الأصلي للعين .**

٥٧٧ — حق المؤجر في الاخلاء — لتأجير المستأجر العين المؤجرة له من بلعته — ينشأ بمجرد وقوع المخالفة ولا ينقض بازالتها ، فيبقى له هذا الحق ولو استرد المستأجر الاصلى العين المؤجرة ، فلا على الحكم ان هو التفت عن طلب المعاينة تبعا لانها لا تنفذ الا في زوال المخالفة بمعد وقوعها . ( نقض ٢ — ٥ — ١٩٧٩ طعن ٤٧٦ س ٤٤ ق ١ ) .

**التنازل عن الإيجار .** هو حوالة حق بالنسبة لحقوق المستأجر وحوالة دين لالتزامه . نشوء علاقة مباشرة بين المؤجر والمنازل له . م ٩٢ مبنى .

٥٧٨ — التنازل عن الإيجار المنصوص عليه في المادة ٥٩٢ ، من القانون المدني ، حوالة حق بالنسبة لحقوق المستأجر وحوالة دين لالتزامه ، وتنقذ بقتضاه الى المنازل له عن الإيجار بحوالة الحق حقوق المستأجر الاصلى قبل المؤجر ، وتنقل اليه بحواله الدين التزامات الاول نحو الثأني وتنشأ علاقة مباشرة بين المؤجر والمنازل له عن الإيجار ، فيلتزم هذا الاخر نحو المؤجر بنفس الالتزامات التي كان المستأجر الاصلى المحيل يلتزم بها . ( نقض ٦ — ٦ — ١٩٧٩ طعن ١٣٨٥ س ٤٧ ق ١ ) .

**موافقة المؤجر على تنازل المستأجر للغير عن الإيجار .** لا تتضمن الاذن للاخير بالتأجير من الباطن .

٥٧٩ — اذ كان الواقع في الدعوى أن المطعون عليه الاول وافق على تنازل المستأجرة الاصلية عن الاجارة الى الطاعنين فان هذا التنازل لا يتضمن الاذن بالتأجير من الباطن للطاعنين ، ولا ينتج سوى الاثر القانوني للحوالة على التضميل السالف . ( نقض ٦ — ٦ — ١٩٧٩ طعن ١٣٨٥ س ٤٧ ق ١ ) .

**الاتفاق في عقد الإيجار على حظر التأجير من الباطن .** وجوب تعقيد المستأجر بهذا الحظر دون مناقشة أسبابه . لا محل للقول بتعسف المؤجر في استعمال حقه بالتمسك بهذا الحظر .

٥٨٠ — اذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن البند الثامن من عقد الإيجار الاصلى المبرم بين المطعون عليه الاول والمستأجرة الاصلية نص على عدم التأجير للغير ، وكان شرط الحصول على رضا المؤجر بالتأجير

من الباطن يلحق بالشرط المانع المطلق في الاثر فلا يستطيع المستاجر الا ان يصدر به دون ان يملك مناقشة الاسباب التي جعلت المؤجر يفرضه عليه ، طالما اجاز المشرع الشرط المانع مطلقا أو مقيدا فلا محل للقول بان المؤجر يتصرف في استعمال حقه اذا تمسك بشرط يجيزه القانون وارتضاه المستاجر المتعاقد معه والذي لا يخوله حقه الشخصي في المنفعة أكثر مما اتفق عليه مع المؤجر له ، ويكون لا محل للقول بتعسف المؤجر في استعمال حقه متى قام سبب تمسكه بالشرط المانع . ( نقض ٦ - ٦ - ١٩٧٩ طعن ١٣٨١ س ٤٧ ق ) .

**ملحكة الموضوع استنباط القرائن من اقوال وردت بشكوى ادارى .**  
**مثال في ايجار من الباطن .**

٥٨١ — للقاضي استنباط القرينة التي يعتمد عليها في تكوين عقيدته من اى تحقيق قضائى أو ادارى ، ومن ثم فلا يميم الحكم تعويله على اقوال وردت باحدى الشكاوى الادارية واتخاذها منها قرينة على التاجر من الباطن طالما ان استخلاصه سائغا وله سنده في الاوراق . ( نقض ١٢ - ٦ - ١٩٧٩ طعن ١٢٩٠ س ٤٨ ق ) .

**طلب اخلاء المستاجر للتاجر من الباطن او للتنازل عن الايجار . حق لكل من له التاجر مالكا او مستاجر اصليا مرخص له فيه . للمالك حق اخلاء المستاجر الاصلى . عند قيام المستاجر من الباطن بالتاجر بدوره من الباطن دون ترضي من المالك .**

٥٨٢ — النص في المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على انه « في غير الامكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد الا لاحد الاسباب الآتية : ( ١ ) . . . . . ( ب ) اذا اجر المستاجر المكان المؤجر من الباطن او تنازل عنه او تركه للغير بأى وجه من الوجوه بغير اذن كتابى صريح من المالك وذلك مع عدم الاخلال بأحكام المواد ٤ و ٢١ و ٢٧ من هذا القانون » . يدل على أن الشارع وان اشترط لتنازل المستاجر عن الايجار أو تاجيره العين من الباطن ان يصدر له بذلك اذن كتابى صريح من المالك الا انه لم يقصر الحق في طلب الاخلاء

لخالفه هذا الشرط على المالك فيجوز لكل من له الحق في التأجير مالكا كان أو مستأجرا أصليا رخص له في التأجير من الباطن أن يطلب انقائه متى قام السبب الموجب له ولأن قيام المستأجر من الباطن بتأجير العين من باطنه دون ترخيص كتابي من المالك يعطى الحق للآخر في طلب انقائه عقد المستأجر الأصلي وقد تقوم للمستأجر من الباطن مصلحة في ذلك حتى يتمتع مباشرة مع المالك فيتسبب بعمله في انقائه التعاقد المبرم بينه وبين المستأجر الأصلي وهو ما لا يجوز قانونا . ( نقض ٢٦ — ٦ — ١٩٧٩ طعن ١٢٧٢ س ٨١ ق ) .

**طلب المستأجر الأصلي إخلاء المستأجر من باطنه لقيام الآخر بالتأجير من الباطن أو القبول عن الإيجار . . شرطه .** ألا يكون المستأجر الأصلي قد رخص بذلك للمستأجر منه . هذا الترخيص لا يحول دون طلب المالك إخلاء العين لعدم تصريحه كتابة في ذلك .

٥٨٢ — يشترط لاستعمال المستأجر الأصلي حقه — في إخلاء العين لقيام المستأجر من باطنه بتأجيرها للغير — ألا يكون قد رخص للمستأجر من الباطن في التأجير بدوره أو التنازل عن الإيجار لأنه باستعمال الأخير هذه الرخصة لا يكون قد أخل بالتزاماته فلا يملك المستأجر الأصلي طلب إخلائه وإن كان هذا لا يحرم المالك من حقه في هذا الطلب إذا تم التأجير أو التنازل دون تصريح كتابي منه . ( نقض ٢٦ — ٦ — ١٩٧٩ طعن ١٢٧٢ س ٤٨ ق ) .

**التزام المستأجر باحترام ما ورد بالمعقد من حظر تنازل عن الإيجار من الأصول المقررة في القوانين الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن .**

٥٨٤ — المعقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون . مما مؤداه التزام المستأجر باحترام الشروط الواردة في عقد الإيجار والذي يحظر عليه التنازل عن الإيجار ، والا حق عليه الجزاء المقرر لخالفه ذلك في المعقد أو في القانون . وكان من الأصول التي تقوم عليها القوانين الاستثنائية الصادرة في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين . حظر تأجير الأماكن المؤجرة من الباطن والتنازل عن الإيجار وترك المكان المؤجر للغير بأي وجه من الوجوه بغير إذن كتابي صريح من المالك ، وتقرير الحق للمؤجر في حالة إخلال المستأجر بذلك في طلب إخلاء المكان المؤجر . ( نقض ١٢ — ٥ — ١٩٧٩ طعن ٩٢٩ س ٥٥ ق ) .

**ادخال المستأجر شريكا معه في استغلال العين المؤجرة أو اسناده ادارتها للغير . لا يعد تاجيرا من الباطن أو تنازلا عن الإيجار . مثال بشأن عيادة طبيب .**

٥٨٥ — من المقرر أن للمستأجر أن يدخل معه شركاء في استغلال العين المؤجرة أو أن يعهد الى غيره بإدارة محل المؤجر دون أن يكون في مثل هذه التصرفات إخلال بالشروط الملتصق من التاجر من الباطن ، إذ يعتبر العقد في هذه الحالة عقد شركة أو عقد إدارة واستغلال ، لا تاجر من الباطن أو نزولا عن الإيجار أو تركا للعين المؤجرة ، ومن ثم فإن ما انتهى إليه الحكم المطعون فيه من أن استغلال العيادة محل النزاع بواسطة نفر من الأطباء لحساب الطعون عليهم ورثة المستأجر الأصلي ، لا تقوم به المخالفة المنصوص عليها في المادة ٢٣ فقرة ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ويكون موافقا لصحيح القانون . ( نقض ١٦ — ٦ — ١٩٧٩ طعن ٦٧٦ س ٤٥ ق ) .

**حق المؤجر في طلب اخلاء المستأجر للتاجر من الباطن أو التنازل عن الإيجار . ازالة المستأجر سبب المخالفة . لا اثر له .**

٥٨٦ — المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه ، متى ثبت حق المؤجر في طلب الاخلاء طبقا للمادة ٢٣/ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — المنطبق على واقعة الدعوى — بسبب التاجر من الباطن أو النزول عن الإيجار ، فلا يستطيع المستأجر تنفادى الحكم بالاخلاء اذا بادر الى ازالة سبب المخالفة من بعد أو عمد الى تصحيح الوضع عن طريق بيع المتجر اذا توافرت حالاته . ( نقض ٧ — ٢ — ١٩٧٩ طعن ٥٠٩ س ٤٦ ق ) .

**التزام المستأجر باحترام ما ورد بالعقد من حظر التنازل عن الإيجار . هذا الحظر أو منع التاجر من الباطن أو بترك المكان المؤجر للغير . من الاصول المقررة في القوانين الاستثنائية الخاصة بإيجار الإماكن .**

٥٨٧ — العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله الا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون ، وما مؤداه التزام المستأجر باحترام الشرط الوارد في عقد الإيجار والذي يحظر عليه التنازل عن الإيجار ، والا حق عليه الجزاء المقرر لمخالفة ذلك في العقد أو في القانون ، ومن الاصول اننى تقوم عليها القوانين الاستثنائية الصادرة في شأن إيجار الإماكن وتنظيم

العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين ، حظر تأجير الاملاك المؤجرة من الباطن والتنازل عن الايجار وترك المكان المؤجر للغير بأى وجه من الوجوه بغير اذن كتابى صريح من المالك ، وتقرير الحق للمؤجر فى حالة اخلال المستأجر بذلك فى طلب اخلاء المكان المؤجر . ( نقض ١٧ - ٢ - ١٩٧٩ طعن ٤١٧ س ٤٦ ق ) .

**تنازل المستأجر عن الايجار للغير دون اذن المؤجر . وجوب انقضاء باخلائه من العين . ليس للمحكمة سلطة تقديرية فى فسخ العقد .**

٥٨٨ - ثبوت واقعة النزول عن الاجارة دون اذن يحتم على المحكمة ان تقضى بفسخ الايجار واخلاء المكان دون ان يكون لها سلطة تقديرية ، لان حق المؤجر فى الاخلاء ينشأ بمجرد وتويع المخالفة . نالحكم بالنسخ هنا . طلق تقسح نتيجه بمجرد قيام سببه . ( نقض ٢٨ - ٢ - ١٩٧٩ طعن ٦٧٤ س ٤٦ ق ) .

**اشهار افلاس مستأجر المحل التجارى . لا يعد سببا لفسخ عقد الايجار . اذن مأمور التفليسة لوكيل الدائنين بالاستمرار فى التجارة . لا اثر له على حق المؤجر فى طلب اخلاء العين المؤجرة للمستأجر من الباطن او القزول عنها للغير .**

٥٨٩ - الافلاس بمجرد لا يعتبر سببا لفسخ عقد الايجار ، الا انه اذا كان المفلس هو المستأجر ولم يكن له حق التأجير من الباطن او التنازل عن الايجار فان الاذن الذى يصدره مأمور التفليسة ليكن وكيل الدائنين من الاستمرار فى الاتجار ليس من شأنه ان يرتب انتقاص حقوق المؤجر ولا يحول دون الاخير والمطالبة بفسخ عقد الايجار الاصلى تطبيقا للقواعد العسابة او استنادا الى شروط العقد ، ولما كان الحكم المطعون فيه قد عول على موافقة مأمور التفليسة على شروط واوضاع العقد المبرم بين وكيل الدائنين وبين باقى المطمون عليهم واعتبره بهذه المسألة تصرفا قانونيا رغم ان هذه الموافقة لا تجدى فى تحديد التكيف القانونى للعقد ، كما ان قرارات مأمور التفليسة ليست حجة على المؤجر فى علاقته مع المفلس طالما انطوى عقد الايجار الاصلى المبرم بينه وبين المفلس فى البند السادس عشر على حظر احلال آخر . محل المستأجر او توكيل غيره او تأجير العين من الباطن او نزوله كليا او جزئيا ، فانه يكون قد خالف القانون . ( نقض ٢٥ - ١٠ - ١٩٧٨ طعن ٩٨٩ س ٤٤ ق ) .

**استرداد المستاجر الاصلى للعين المؤجرة من المستاجر من الباطن .**  
**لا يزيل اثر المخالفة . للمؤجر مع ذلك طلب اخلائه من العين .**

٥٩٠ - المقرر في قضاء هذه المحكمة ان حق المؤجر في الاخلاء ينشأ بمجرد وقوع المخالفة ولا ينتفى بازالتها بيبقى له هذا الحق ولو استرد المستاجر الاصلى العين المؤجرة بعد ذلك . ( نقض ١١ - ١ - ١٩٧٨ طعن ٤٧ س ٤٤ ق ١ ) .

**القى في العقد على منع التنازل عن الايجار بغير اذن كتابى من المؤجر .**  
**تصريح المؤجر للمستاجر بتلجير العين مفروشة . طلبه الاخلاء لتنازل**  
**المستاجر عن العين المؤجرة لآخر . لا يعد تمسقا في استعمال حقه .**  
**علة ذلك .**

٥٩١ - اذا كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه ان البند الخامس من عقد الايجار الاصلى المبرم بين المطعون عليهما نص على عدم جواز التنازل عن الايجار للغير لاي سبب من الاسباب بدون اذن كتابى من المالك المؤجر والا اعتبر عقد الايجار باطلا ، وكان شرط الحصول على رضا المؤجر بالتنازل عن الايجار يلحق بالشرط المانع المطلق في الاثر فلا يستطيع المستاجر الا ان يتدع به دون ان يملك مناقشة الاسباب التى جعلت المؤجر يفرضه عليه ، نظالما اجاز المشرع الشرط المانع مطلقا او مقيدا فلا محل للقول بان المؤجر يتصرف في استعمال حقه اذا تمسك بشرط يجيزه القانون وارتضاه المستاجر المتعاقد معه والذي لا يخوله حقه الشخصى في المنفعة اكثر مما اتفق عليه مع المؤجر له . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى تأييد حكم محكمة اول درجة على سند من ان المستاجر الاصلى تنسازل عن العين المؤجرة للطامن رغم ان عقد الايجار يحرمه منه صراحة ، وعلى عدم توافر شرط بيع المتجر عملا بالمادة ٥٩٤ من القانون المدنى على ما سلف بيانه في الرد على السبب السابق ، فانه لا محل للقول بتعسف المؤجر في استعمال حقه . ( نقض ٢٢ - ٢ - ١٩٧٨ طعن ٦٠٧ س ٤٤ ق ١ ) .

**التلجيم من الباطن او التنازل عن الايجار . وجوب حصول المستاجر**  
**على اذن كتابى صريح من المالك بذلك . قبض وكيل المالك الاجرة من التنازل**



**له عن الإيجار مباشرة ودون تحفظ اعتباره بمثابة موافقة من المالك تقوم مقام  
الاذن الكتابي .**

٥٩٢ — وان كان مفاد نص الفقرة (ب) من المادة الثانية من القانون رقم  
١٢١ لسنة ١٩٤٧ القابلة للفقرة (ب) من المادة ٢٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة  
١٩٦٩ أنه لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المكان المؤجر من الباطن أو يتنازل عن  
عقد الإيجار بغير إذن كتابي صريح من المالك . إلا أن قبض المالك أو وكيله  
الاجرة من المستأجر من الباطن أو من المتنازل له عن عقد الإيجار مباشرة ودون  
تحفظ يقوم مقام اذن الكتابي الصريح الذي اشترطه القانون باعتبار أن  
الكتابة وسيلة للثبات وليست ركناً شكلياً في الاذن ومن ثم يعد بمثابة اقرار  
من المالك للإيجار من الباطن أو التنازل عنه . (نقض ١٢ — ١ — ١٩٧٧ طعن  
٤٠٣ س ٤٣ ق) .

**اقامة الحكم قضاءه برفض الاخلاء على ما ورد بالعقد من التصريح  
بالتأجير من الباطن وهو ما يكفي لحمله . اتقى على اعدائه بند المنع من  
التنازل عن الإيجار . غير منتج .**

٥٩٣ — اذا كان البين أن الحكم لم يؤسس قضاءه على تنازل المطعون  
عليها الثانية للمطعون عليه الاول عن عقد الإيجار المحطور بالبند الرابع عشر  
منه ، وإنما جرى على التأجير من الباطن وهو ما يكفي لحمل قضاائه ، فإن  
النمي عليه في صدد ما أورده تزيده ، أن اهدار لذلك البند وما استخلصه من  
قباس حكم التحريم على الإبلاحة لا يصادف محلاً من قضاء الحكم ويكون بفرض  
صحته غير منتج ولا جدوى منه . (نقض ٢٥ — ٥ — ١٩٧٧ طعن ٦٨٢  
٤٣ ق) .

**مخالفة شرط المنع من التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار . تنتج  
أثرها بمجرد وقوعها ولا تنفي بازلتها .**

٥٩٤ — مخالفة شرط المنع من التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار  
بدون إذن كتابي من المالك تنتج أثرها بمجرد وقوعها ولا تنفي بازلتها أو  
تصحيحها . (نقض ١ — ٦ — ١٩٧٧ طعن ٦٤٧ س ٤٣ ق) .

**التنازل عن الإيجار . اثره . للمتنازل إليه دعوى مباشرة في الرجوع على  
المؤجر بكل ما كان للمستأجر الأصلي من حقوق في الاجارة .**

٥٩٥ — اذ كلن التنازل عن الايجار يتضمن حوالة في الحقوق وحوالة في الدين ، فان حقوق المستأجر والزاماته تؤول الى التنازل اليه ومن ثم ثبت لهذا الاخير الحق في الرجوع بدعوى مباشرة على المؤجر بكل ما كان للمستأجر من حقوق في الاجارة التي حصل له التنازل عنها . ( نقض ٣ — ٢ — ١٩٧٦ طعن ٤٨٧ من ٤٢ ق ) .

**حق المؤجر في اخلاء المين لتأجير المستأجر لها من الباطن دون تصريح .**  
**نشؤه بمجرد وقوع المخالفة . عدم انقضائه باسترداد المستأجر للمين .**

٥٩٦ — حق المؤجر في الاخلاء — في حالة التأجير من الباطن — ينشأ بمجرد وقوع المخالفة ولا ينقضى بازالتها فيمتد له هذا الحق ولو استرد المستأجر الاصلى المين المؤجرة بعد ذلك . ( نقض ٢ — ٦ — ١٩٧٦ طعن ٣٣ من ٤٢ ق ) .

**لمالك — بالنسبة للامكان المؤجرة التي ينطبق عليها القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — ان يطلب اخلاء المكان المؤجر اذا حصل التنازل عن الايجار او التأجير من الباطن بغير اذن كتابي صريح منه ولو خلا عقد الايجار من النص المانع منهما .**

٥٩٧ — ان القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — بشأن ايجار الاماكن — قد حد من الحق الذي تخوله المادة ٥٩٣ من القانون المدنى للمستأجر فيما يتعلق بالتنازل عن الايجار والايجار من الباطن وذلك بالنسبة للاماكن المؤجرة التي ينطبق عليها القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ سالف الذكر فأجاز للمالك ولو كان عقد الايجار خلوا من نص مانع من التنازل عن الايجار والايجار من الباطن ان يطلب اخلاء المكان المؤجر اذا حصل التنازل عن الايجار او التأجير من الباطن بغير اذن كتابي صريح من المالك . ( نقض ٨ — ١٢ — ١٩٦٦ طعن ٣٤٣ من ٣٢ ق ) .

**التأجير من الباطن لا يخول بذاته دعوى مباشرة للمستأجر من الباطن**  
**قبيل المؤجر .**

٥٩٨ — الايجار من الباطن لا ينشئ بذاته بين المؤجر الاصلى والمستأجر من الباطن رابطة قانونية مباشرة. تخول ثانيهما الرجوع بالضمائم على الاول . ( نقض ٢٥ — ٣ — ١٩٤٨ طعن ٢٠ من ١٧ ق ) .

### الدعوى المباشرة التي يجوز للمنتازل له عن الإيجار رغمها على المؤجر .

٥٩٩ — الدعوى المباشرة التي يجوز للمنتازل له عن حقوق الإجارة رغمها على المؤجر هي التي يرغمها المنتازل له على المؤجر مطالبا بحقوق الإجارة التي حصل له التنازل عنها من مثل تسليم العين المؤجرة وغير ذلك من التزامات المؤجر أما في صورة ما إذا كانت الإجارة قد قضى فيها للمؤجر نهائيا بالنسخ في مواجهة المستأجر والمنتازل له وأعيدت الأرض الى المؤجر ورجع المنتازل له على المنتازل بما كان دفعه معلا من الإيجار وبما استحقته بسبب النسخ فلا يجوز للمنتازل له أن يضمن المؤجر الأصلي . (نقض ١٦ — ٤ — ١٩٣٦ طعن ٨٢ س ٥ ق) .

الحق من التلجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار لا يمنع من الحكم بالتعويض للمنتازل له الذي تلفت امتعته بسبب انهيار العين .

٦٠٠ — إذا استأجر شخص محلا ، وكان مشروطا عليه في عقد الإيجار ألا يتنازل عن اجارته لاحد أو يؤجره من باطنه لآخر إلا باذن المؤجر واشرك المستأجر شخصا آخر معه في التجارة وأودعا بضاعتها في المحل ، ثم تهدم المحل وتلفت البضاعة بفعل المالك وإهماله ، فلا مخالفة للقانون في أن تقضى الحكة للمالك البضاعة الثالثة ببقية التعويض المستحق لهما . (نقض ٢٤ — ١ — ١٩٣٥ طعن ١٧ س ٤ ق) .

### الالتزامات في الإيجار من الباطن :

عقد الإيجار من الباطن . عدم انشائه علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي إلا بالنسبة للاجرة ولو كان مصرحا في عقد الإيجار الأصلي بالتلجير من الباطن . الاستثناء . قبول المؤجر الأصلي الإيجار من المستأجر دون تحفظ .

٦٠١ — مفاد المادتين ٥٩٦ ، ٥٩٧ من القانون المدني انه في الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلي خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلي ، فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بقتضى هذا العقد ، ويسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن ، ولا ينشئ هذا العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي إلا في شيء واحد هو الاجرة ، فيكون المستأجر من الباطن

ملزوما بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتا في ذمته للمستأجر الاصلى من الاجرة ومن وقت انذار المؤجر له عن المدة التى تلى الانذار ، على نحو ما فصلته المادة ٥٩٧ من القانون المدنى اما سائر الحقوق والالتزامات الاخرى الناشئة عن عقد الايجار فتبقى العلاقة بالنسبة لها غير مباشرة ما بين المؤجر الاصلى والمستأجر من الباطن يتوسط بينهما المستأجر الاصلى ، ولا ينشئ عقد الايجار من الباطن علاقة مباشرة بين المؤجر الاصلى وبين المستأجر من الباطن ، ولو كان قد صرح للمستأجر في عقد الايجار الاصلى بالتأجير من الباطن ، الا اذا قبل المؤجر الاصلى الايجار من الباطن بعد تمامه دون تحفظ أو استوفى الاجرة من المستأجر من الباطن . ( نقض ٣٠ - ٤ - ١٩٧٥ طعن ٢٤٢ س ٤١ ق ) .

**حق المستأجر من الباطن في الرجوع مباشرة على المؤجر الاصلى بدعوى المسؤولية التقصيرية اذا ارتكب هو أو احد تابعيه خطأ العسق به ضررا .**  
**القضاء يرفض هذه الدعوى تاسيسا على ان عقد الايجار من الباطن تضمن شرط الاعفاء من المسؤولية . الاستناد في ذلك الى مجرد التصريح في عقد الايجار الاصلى بالتأجير من الباطن - خطأ .**

٦٠٢ - لأن كانه العلاقة بين المؤجر الاصلى والمستأجر من الباطن - فيما عدا التزام الأخير بأن يؤدي للاول مباشرة ما يكون ثابتا في ذمته للمستأجر الاصلى من الاجرة من وقت انذار المؤجر له عن المدة التى تلى الانذار على نحو ما فصلته المادة ٥٩٧ من القانون المدنى غير مباشرة ، الا انه يجوز للمستأجر من الباطن أن يرجع مباشرة على المؤجر بدعوى المسؤولية التقصيرية اذا ارتكب المؤجر أو احد تابعيه خطأ الحق ضررا بالمستأجر من الباطن . واذ كان الثابت مما سجله الحكم المطعون فيه أن الشركة المطعون ضدها الاولى أجرت للمطعون ضده الثانى طبقا في عمارة تملكها ، وصرحت له في العقد بتأجير كل أو بعض العين المؤجرة من الباطن وأن المطعون ضده الثانى اجر من باطنه للطاعن شقة في ذلك الطابق ، وأن الطاعن وهو المستأجر من الباطن أقام الدعوى على المؤجرة الاصلية بطلب تعويض عسا لحقه من أضرار استنادا الى مسئوليتها التقصيرية ، وقضت له بحكمة أول درجة بالتعويض الذى طلبه بعد أن خلصت الى توافر أركان هذه الدعوى تاسيسا على عدم جواز رجوع المستأجر من الباطن على المؤجر الاصلى

بدعوى المسؤولية بعد ان انتهى الى قيام علاقة عقدية بين المؤجر الاصلى وبين المستأجر الاصلى بالتأجير من الباطن فانه يكون قد خالف القانون واخطا في تطبيقه . ( نقض ٢ — ٤ — ١٩٧٥ طعن ٢٤٢ س ٤١ ق ١ ) .

#### نطاق الاذن بالتأجير من الباطن :

الاذن للمستأجر بتأجير جزء من العين المؤجرة للغير . لا يفيد اجازة تأجير العين من الباطن باكملها الذى حظره المؤجر في العقد . ادعاء المستأجر تصسف المؤجر في استعمال حقه في الاخلاء . عدم بيان صور هذا التصسف او اقلية الدليل عليه . اغفال الحكم الرد على هذا الادعاء . لا خطأ .

٦٠٢ — اذ كان الحكم المطعون فيه — فى رده على دفاع الطاعن من ان الاذن بتأجير جزء من العين المؤجرة يمتد اليها بأكملها — قد التزم صريح عبارة العقد التى لا تجيز تأجير العين المؤجرة من الباطن باكملها ، وكان المقرر قانونا ان من استعمل حقه استعمالا مشروعا لا يكون مسؤولا عما ينشأ عن ذلك من ضرر ، ثم تتوافر احدى الحالات المنصوص عليها في المادة ٥ من القانون المضى وكان الطاعن لم يحدد فى أسباب طعنه صورة التصسف فى استعمال الحق المدعى به كما لم يدع انه اقام الدليل عليها فلا على الحكم المطعون فيه ان هو التفت عن هذا الدفاع . ( نقض ١٧ — ٢ — ١٩٧٩ طعن ٤٩٧ س ٤٦ ق ١ ) .

#### الاذن بالتأجير من الباطن :

الاذن بالتأجير من الباطن ، الكتابة وسيلة لاثباته وليست ركنا شكليا فيه .

٦٠٤ — النص فى المادة ٢٢/ب من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٣١/ب من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، على انه يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان اذا اجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن او تنازل عنه ، او نركه للغير باى وجه من الوجوه بغير اذن كتابى صريح من المالك وهو ما يتفق وبما اورده عقد الايجار ، يدل على ان المشرع قد اجاز للمؤجر اخلاء المكان المؤجر من المستأجر اذا اجره من الباطن او تنازل عنه للغير بغير اذن كتابى صريح منه واشترط الكتابة فى الاذن ليس ركنا شكليا فيه وانما اشترطت

الكتابة كوسيلة للثبات ، ومن ثم فيجوز اثبات الاذن بالبيع الحاسمة أو  
الانقار الصريح أو الضمني ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف  
هذا النظر وانتهى الى الحكم باخلاء الطاعن استنادا الى عدم جواز اثبات  
الاذن بالتأجير من الباطن بغير الكتابة وجحبه هذا عن بحث قيام الاذن بادلة  
أخرى تجزئ عن الكتابة فانه يكون قد اخطأ في تطبيق القانون ويتمين معه  
نقضه والاحالة . ( نقض ٢٠ - ٢ - ١٩٨٠ طعن ٩٥٦ س ٤٨ ق ) .

#### اثبات تنازل المجر عن حظر التأجير من الباطن .

٦٠٥ - لما كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى أن العلاقة بين الشركة  
الطاعنة والمطعون ضده الرابع - المستأجر الاصلى - هي علاقة ايجارية  
يحكمها المقتد المؤرخ ١ - ١ - ١٩٧٦ ، وقد تم بغير تصريح كتابى صريح  
من المالكين مخالفا المادة ٣١/ب من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولما كان  
هذا التصريح اشترطه القانون باعتبار أن الكتابة وسيلة للثبات وليست ركنا  
شكليا فيه ، ومن ثم يجوز اثبات التنازل عن حظر التأجير من الباطن بنكود  
المؤجر عن البيع أو باقراره الصريح أو الضمني ، وكان الثابت من مدونات  
الحكم أن الشركة الطاعنة قد تمسكت امام محكمة الموضوع بأن المالكين قد  
تسلما منها الإيجار بغير تحفظ مدة عامين وذلك بواسطة وكيلها مما يعتبر  
تنازلا ضمنا عن التصريح الكتابى بالتأجير من الباطن ، وطلبت احالة الدعوى  
الى التحقيق لاثبات دفاعهما المشار اليه ومع ذلك لم يمر الحكم هذا  
الطلب التفتتا ولم يرد عليه ، فانه يكون قاصر التسبب ويتمين نقضه  
والاحالة . ( نقض ٤ - ٦ - ١٩٨٠ الطعن ١٥٠٩ ، ١٥٥٨ س ٤٩ ق ) .

ترخيص المالك للمستأجر بالتأجير من الباطن . وجوب اثباته بالكتابة  
أو ما يقوم مقامها من بين أو اقرار . التنازل الضمني عن الشرط المانع من  
التأجير . جواز اثباته بالبينة . علة ذلك .

٦٠٦ - يؤدى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، أن المشرع  
لم يكتب بمجرد الحصول على ترخيص خاص من المالك بالتأجير من الباطن  
ليحول دونه ودون طلب الاخلاء ، بل شرط كذلك أن يكون كتابة ، مما يؤداه  
انه في الاصل لا يجوز عند المنازعة في حصوله اثباته بغير هذه الوسيلة التى  
حددها المشرع ، فاثبات الاذن بالتنازل الصريح يجب أن يكون كتابة أو ما يقوم

مقابلها من يمين أو اقرار ، غير ان الكتابة في الاذن الخاص ليست - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ركنا شكليا بل هي مطلوبة لاثبات النزاع عن الشرط المقتضى لا لصحته ، فيمكن الاستمناضة عنها بالبينة ، او بالقرائن في الحالات التي تجيزها القواعد العامة استثناء ، فيجوز اثبات النزاع الضمني بالبينة اعتبارا بكن الارادة الضمنية تستند من وقائع مادية وهي مثبتت بجميع الوسائل ، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه ان الطاعنين تمسكا امام محكمة الموضوع بكن المطعون عليه الاول علم بواقعة التاجر من الباطن لمسكنه بذات العقار الكائن به محل النزاع ولم يعترض عليها ، واستلذه الاجرة وبعض موجودات محل من المطعون عليه الثاني - المستأجر من الباطن - ووافق على ما لجره هذا الاخير من تركيبات بالحقوق ، وقال ان ذلك يعد موافقة ضمنية على تنازله عن شرط الحظر ، ولما كان هذا الدناع جوهريا قد يتغير به ان صح وجسه الراى في الدعوى ، واغفل الحكم المطعون فيه الرد على هذا الدناع ، فانه يكون محيا بالقصور ومخالفة القانون . ( نقض ٦ - ٦ - ١٩٧٩ طعن ١٢٨٥ س ٢٧ ق ) .

#### **الايصال الصادر من المؤجر بتقاضى الاجرة ومقابل التاجر من الباطن .**

##### **اعتباره ترخيصا للمستأجر بالتاجر من الباطن .**

٦٠٧ - تشترط المادة ٢٣/ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين - المنطبق على واقعة الدعوى - حصول المستأجر على اذن كتابى بالتاجر من الباطن كي لا يدع للمؤجر سبيلا الى طلب الاخلاء ، والكتابة في هذا الاذن الخاص ليست ركنا شكليا بل اشترطت كوسيلة للاثبات يقوم مقامها الاقرار واليمين ، ويمكن الاستمناضة عنها بالبينة والقرائن في الحالات التي تجيزها القواعد العامة استثناء بحيث يعتبر اثباتا كتابيا للترخيص بالتاجر من الباطن الايصال الصادر من المؤجر بفسله الاجرة من المستأجر مضامنا اليها الزيادة القانونية . ( نقض ١٠ - ١ - ١٩٧٩ طعن ٢٢٣ س ٤٤ ق ) .

#### **الايصال الصادر من المؤجر بتقاضى الاجرة ومقابل التاجر من الباطن عن**

**أحد شهور الصيف بمدينة الاسكندرية . لا يعد ترخيصا للمستأجر بالتاجر من الباطن على مدار السنة .**

٦٠٨ - اذا كان الحكم المطعون فيه قد اقلم تقصاه على سند من أن

وصول الاجرة عن شهر سبتمبر ١٩٧١ مضافا اليها الزيادة القانونية بمقتضى  
بمطالبة ترخيص بالتأجير من الباطن على مدار السنة ، مع انه بمجردده ليس  
من شأنه ان يبيد هذه الدلالة باعتباره من شهور الصيف التي يباح فيها التأجير  
من الباطن موسميا وبغير اذن من الملك ، وكان منطق الحكم على هذا النحو  
قد حجب عن منحيص دفاع الطاعن من أن تقاضيه الزيادة القانونية عن شهر  
واحد من شهور الصيف ليس من شأنه ان يعد تصريحاً مطلقاً بالتأجير من  
الباطن غايته يكون قد خالف القانون وشابه الاخلال بحقوق الدفاع . ( نقض  
١٠ - ١ - ١٩٧٩ طعن ٢٢٣ من ٤٤ ق ) .

**ترخيص المؤجر للمستأجر بالتأجير من الباطن . عدم جواز اثباته عند  
المنازعة فيه - كاصل - بغير الكتابة او ما يقوم مقامها . جواز اثبات تنازل  
المؤجر ضمنا عن الشرط المقتضى من التأجير من الباطن بالبيئة والقرائن .**

٦٠٩ - مؤدى نص المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، أن  
المشرع لم يكتف بمجرد الحصول على ترخيص خاص من الملك بالتأجير من  
الباطن ليحول دونه ودون طلب الاخلاء ، بل شرط كذلك أن يكون الترخيص  
كتابة ، مما مؤداه انه في الاصل لا يجوز عند المنازعة في حصوله اثباته بغير  
هذه الوسيلة التي حددها المشرع ثابتات الاذن بالتنازل الصريح يجب ان يكون  
كتابة او ما يقوم مقامها من يمين أو اقرار . غير ان الكتابة في الاذن الخاص  
ليست - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ركنا شكليا بل هي مطلوبة  
لإثبات التنازل عن الشرط المانع لا لصحته ، فيمكن الاستعاضة عنها بالبيئة  
او بالقرائن في الحالات التي تجيزها القواعد العامة استثناء فيجوز اثبات  
التنازل الضمني بالبيئة اعتبارا بأن الارادة الضمنية تستمد من وقائع مادية  
وهي تثبت بجميع الوسائل . ولما كان البين من الحكم الابتدائي انه احال  
الدعوى الى التحقيق لإثبات التنازل الضمني عن الشرط المانع باثبات الوقائع  
المادية التي تستخلص منها ، فإن استخلاص الحكم المطعون فيه للتنازل من  
واقع أقوال الشهود لا ينطوي بذاته على خطأ في تطبيق القانون . ( نقض  
٢٦ - ٤ - ١٩٧٨ طعن ٢٢٦ من ٤٤ ق ) .

**ثبوت موافقة الملك ضمنا على تنازل المستأجر الاصيل عن الإيجار .**



**اثره . اعتبار المأثزل له هو المستأجر للعين . حق المستأجر الجديد في تأجير العين من الباطن خلال فترة اقامته الموقوتة بالخارج .**

٦١ — اذ كان يبين من الذي قرره الحكم المطون فيه أنه اتخذ من استلام وكيل أطاعين الاجرة من المطعون عليه الثاني مباشرة دون تحفظ دليلا على موافقتهم على تفازل المستأجر الاصلى له من الإيجار واعتباره هو المستأجر للعين ، فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون . لما كان ما تقدم وكانت هذه الدعامة كافية لحمل قضاء الحكم ، فان من حق المطعون عليه الثاني ترتييا عليها أن يؤجر العين من باطنه الى المطعون عليها الأخيرة مدة اقامته الموقوتة بالخارج ونقا للفترة الثانية من المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ( نقض ١٢ — ١ — ١٩٧٧ طعن ٤٠٣ س ٤٢ ق ) .

**عقد الإيجار من الباطن . نفاذه في حق المؤجر الاصلى متى تم صحيحا باذن منه عدم جواز تعرضه للمستأجر من الباطن ما دامت الاجارة الاصلية قائمة .**

٦١١ — مؤدى المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ معنلة بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٥ المقابلة للمادة ٢٣ من القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الاماكن أنه لا يجوز للمؤجر استعمال حقه في اخراج المستأجر الاصلى الا اذا أجز العين من باطنه دون اذن كتابى منه ، مما مفاده أنه يشترط لانتفاع المستأجر من الباطن بحق البقاء في العين أن يكون الإيجار من الباطن قد تم صحيحا بصحور ذلك الاذن وفقا لاحكام القانون ، وفي هذه الحالة الأخيرة تكون الاجارة من الباطن نائذة في حق المؤجر فلا يملك التعرض للمستأجر من الباطن ما دامت الاجارة الاصلية قائمة . ( نقض ٢٥ — ٥ — ١٩٧٧ طعن ٦٨٢ س ٤٢ ق ) .

**الإيجار من الباطن . لا ينشئ علاقة مباشرة بين المؤجر الاصلى والمستأجر من الباطن الا فيما يتعلق باستيفاء الاجرة .**

٦١٢ — الاصل — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن عقد الإيجار من الباطن لا ينشئ علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الاصلى لاتعدام التعاقد بينهما الا في حدود ما تقضى به المادتان ٥٩٦، ٥٩٧ من

القانون المدني خاصة بالاجرة حتى ولو كان مصرحا للمستاجر بالتأجير من الباطن . ( نقض ٢٥ - ١٩٧٧ طعن ٦٨٢ س ٤٣ ق ) .

**الايجار من الباطن .** وروده على حق المستاجر الاصلى فى الانتفاع بالعين المؤجرة . لا يسوغ للمستاجر من الباطن التحلل من التزاماته قبل المستاجر الاصلى بدعوى انه ممنوع من التأجير من الباطن .

٦١٣ - اذ كان الايجار من الباطن هو ايجار جديد يعقد بين المستاجر الاصلى والمستاجر من الباطن ، ويرد على حق الاول فى الانتفاع بالعين ، وهو الذى يحكم العلاقة بين طرفيه ، حتى ولو تم هذا العقد خفلا لما نص ماتع متفق عليه فى الاجارة الاصلية المبرمة بين المؤجر والمستاجر الاصلى وحتى ولو كانت شروطه مغايرة لشروطها ، ويتمعين على المستاجر من الباطن تبعا لذلك ان يوفى بالتزاماته قبل المستاجر الاصلى ما دام هذا الاخير من جانيه قد نفذ التزاماته ، ولا يحق للاول ان يتمسك قبضه بانه ممنوع من التأجير من الباطن ، لما كان ذلك وكان الطاعن لم يدع ان المطعون عليه قد اخل بالتزاماته تجاهه ومنها تكيهه من الانتفاع بالمكان المؤجر ، فيكون غير منتج ادعاء الطاعن ان عقد الايجار الاصلى يتضمن منعا من التأجير من الباطن بفرض صحة هذا الادعاء ، ولا يسوغ له التحلل من التزاماته الناشئة عن الاتفاق المبرم بينه وبين المطعون عليه . ( نقض ١٥ - ٦ - ١٩٧٧ طعن ٨٥١ س ٤٣ ق ) .

**عقد الايجار من الباطن .** لا ينشئ علاقة مباشرة بين المستاجر من الباطن والمؤجر الاصلى الا بصدد استيفاء الاجرة من وقت اعذاره . قيام العلاقة المباشرة . شرطه . قبول المؤجر الاصلى الايجار من الباطن او قبض الاجرة من المستاجر من الباطن دون تحفظ .

٦١٤ - المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان مفاد المادتين ٥٩٦ ، ٥٩٧ من القانون المدني انه فى الايجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستاجر الاصلى خاضعة لاحكام عقد الايجار الاصلى ، فيطالب كل منهما الاخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد ، ويسرى على العلاقة بين المستاجر الاصلى والمستاجر من الباطن احكام عقد الايجار من الباطن ولا ينشئ هذا العقد الاخير علاقة مباشرة بين المستاجر من الباطن والمؤجر الاصلى الا فى شئ واحد هو الاجرة

فيكون المستأجر من الباطن ملزما بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثلثا في قيمته للمستأجر الأصلي من الإجرة وقت انذار المؤجر له عن المدة التي تلحق الانذار على نحو ما فصلته المادة ٥٩٧ من ذلك القانون ، ولا ينشئ عقد الإيجار من الباطن علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلي وبين المستأجر من الباطن إلا اذا قبل المؤجر الأصلي الإيجار من الباطن دون تحفظ أيضا ، لما كان ذلك وكان الواقع في الدعوى أن المالك الجديد للمعارف استأدى الإجرة من الطاعن لا بوصفه مستأجرا من الباطن بل بوصفه مستأجرا أصليا بناء على المعتقد للذين أبرمها معه ، بما يتضمن جحدا من المالك الجديد لمقد الإيجار من الباطن المبرم بين الطاعن والمطعون عليه ، فإن الحكم المطعون عليه يكون قد أصاب إذ لم يعتد قبيل المطعون عليه - المستأجر الأصلي - بالمبالغ التي دفعها المستأجر من الباطن - للمالك الجديد . ( نقض ١٥ - ٦ - ١٩٧٧ طعن ٨٥١ س ٤٢ ) .

تقديم التصريح بالتأجير من الباطن :

تقديم ميزة التصريح بالتأجير من الباطن بواقع ٧٠٪ استنادا الى العرف . واقع . استقلال محكمة الموضوع بتحريره والتبث من قيامه . عدم جواز اثرته لأول مرة امام محكمة النقض .

٦١٥ - المقرر أنه لا يجوز التمسك امام محكمة النقض لأول مرة بسبب لم يسبق ابدائه امام محكمة الموضوع ، ما لم يكن سببا قانونيا صرفا لا يخالطه واقع ، وتحرى العرف في ذاته والتبث من قيامه هو - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - من امور الواقع التي تستقل به محكمة الموضوع بغير معقب عليها من محكمة النقض ، واذا كان الخبير المنتدب في الدعوى قد قيس ميزة التصريح للطاعن بتأجير محلات الفزاع من الباطن بنسبة ٧٠٪ من القيمة الإيجارية استنادا الى أن العرف قد جرى على تقديرها بذلك النسبة ، وكان الطاعن لم يقدم ما يثبت أنها تمسكا امام محكمة الموضوع بما اثاره في سبب النعى ، فإن النعى على الحكم بهذا السبب يقضى غير مقبول . ( نقض ٧ - ٤ - ١٩٧٩ طعن ٧٦٢ س ٤٥ ق ) .

دلالة التأجير اوتلف لاستعمال العين مكتبيا للمحاباة :

تفسير العقد . كفيته . وقوف الحكم في تفسير عقد الإيجار عند شرط الحظر من التأجير من الباطن . عدم بطلان دلالة تأجير العين لفباطن بالعيش لاستغلالها مكتبيا للمحاباة . خطأ .

٦١٦ - تقضى قواعد التفسير وفق المادة ١/١٥٠ من القانون المدني بعدم جواز الاعتراف عن عبارة العقد الواضحة للتعرف على ارادة الماتدين، الا ان التصود بالوضوح - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - وضوح الارادة وليس وضوح اللفظ . فقد تنسم كل عبارة من عبارات العقد بالوضوح في ذاتها ولكنها تتعارض فيما بينها بحيث لا يفهم المعنى المستخلص منها فلا يجوز للمحكمة وهي تعالج تفسير المحررات ان تعتمد بما تعنيه عبارة معينة دون غيرها بل يجب عليها ان تأخذ بما تنقده العبارات بأكملها وفي مجموعها باعتبارها وحدة متصلة متماسكة ولما كان البين من الحكم المطعون فيه انه وقف في تفسيره لعقد الإيجار موضوع النزاع عند البند الحادى والمثرون الذى حظر التاجر من الباطن ولم يأخذ في الاعتبار بما ورد في البندين الاول والثانى من ان المستاجر الاصلى ضابط عامل بالجيش المصرى حددت رقم كتيته ومكان تكتته وان الغرض من التاجر هو استعمال العين مكتب محاميه وتحديد ودون ان يسترشد بالمعايير التى حددها القانون او يستهدى بالطريقة التى اتبعتها الطرفان في تنفيذ العقد فانه يكون قد مسخ نصوص العقد وخالف قواعد التفسير بما يتعين معه نقضه للخطا في تطبيق القانون . ( نقض ٢٧ - ١٢ - ١٩٧٨ طمن ١٤٦٣ س ٤٧ ق ) .

تاجر العين لضابط في الجيش لاستغلالها مكتب للمحاماه . مؤداه .  
حقه في استغلال العين في النشاط دون اعتداد بشخص من يزاوله .

٦١٧ - اذ كانت نصوص العقد في مجموعها تفيد ان الطرفين اخذا في اعتبارها منذ بدء التعاقد عدم مزاوله المستاجر بنفسه - وهو ضابط عامل بالجيش - للنشاط المهني المتفق عليه مكتب محاماه - وان من حقه استغلال العين المؤجرة دون اعتداد بشخص من يزاولها طالما ان استعماله للعين جاء في الحدود المتفق عليها فلا يعد ذلك تاجرا من الباطن . ( نقض ٢٧ - ١٢ - ١٩٧٨ طمن ١٤٦٣ س ٤٧ ق ) .

التنازل للمهجريين :

جواز تنازل المستاجر الاصلى عن الإيجار او التاجر من الباطن لاهد المهجريين من محافظات القنال وسيناء . ق ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل .  
التنازل عن الإيجار قبل وقوع العدوان . اثره . عدم سريان احكام القانون المذكور على واقعة التنازل .

٦١٨ — المقرر في قضاء محكمة النقض ، انه يشترط للاستفادة من حكم القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ بشأن ايقاف اجراءات التنفيذ والاجراءات المترتبة على التنازل عن عقود الايجار والتأجير من الباطن للمهجرين من محافظات القنال وسيناء ان يثبت للمتنازل اليه او المستاجر من الباطن صفة المهجر ، لما كان ذلك وكان يبين من الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه انه اقام قضاءه بالاخلاء على ان المطعون عليه الثاني — المستاجر الاصلى — تنازل عن عقد الايجار للطاعن قبل وقوع العنوان ورتب على ذلك انتفاء صفة المهجر عن هذا الاخر وبالتالي عدم استفادته من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ والذي يحرم المؤجر من رخصة طلب الاخلاء بسبب مخالفة الفقرة (ب) من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، واستعرض الوال الشهود اثباتا ونفيا ووازن بينها وانتهى الى ترجيح اقوال شاعدي المطعون عليه الاول — المؤجر — ونالقي المستندات المقدمة في الدعوى ، وخلص باسباب سائغة الى ما قضى به ، فان النعى لا يحدو ان يكون جدلا موضوعيا مما يستقل قاضي الموضوع بتقديره ولا يجوز اثرته امام محكمة النقض . ( نقض ٦ - ٢ - ١٩٨٠ طعن ٩٤ س ٤٩ ق ١ ) .

**المهجرون من مدن القنال او سيناء . جواز تنازل المستاجرين لهم عن الايجار .** استفادة من حكم المادة ٢/٢٣ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . سريان هذا الاستثناء على كافة الاماكن سواء كانت معدة للسكنى او لغير ذلك من الأغراض . ق ٧٦ لسنة ١٩٦٩ .

٦١٩ — النص في المادة الاولى من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ يدل على ان المشرع استثنى حالة تنازل المستاجر الاصلى عن الايجار الى مهجر ، من حكم الفقرة الثانية من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى ، ولم يجعل منها سببا من اسباب الاخلاء ، وسلب المؤجر حق طلب الاخلاء متى كان التنازل عن الايجار او التأجير من الباطن قد تم لاحد المهجرين من مدن القنال او سيناء . واذ كان تعبير النص عن الاماكن المؤجرة للمهجرين ، قد جاء عاما مطلقا دون تخصيص لنوع معين منها ، فان الاستثناء الوارد به يسرى على كافة الاماكن التي تنطبقها قوانين ايجار الاماكن سواء كانت معدة للسكنى او

لغير ذلك من الأغراض ، لما كان ذلك ، وكانت العين التي استأجرها المأجور عليه الثاني من المأجور عليه الأول بمقد الإيجار هي مبنى لحدان تخضع لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، فإن تنازل المستأجر من هذا العقد لمجر ، لا يصلح بمجرد سببا لإخلاء الآخر منه . ( نقض ٦ - ٦ - ١٩٧٩ طعن ١١٥٣ س ٤٨ ق ) .

**تنازل المستأجر عن العين المؤجرة أو تأجيرها لها من الباطن للمهجرين .**  
ق ٧٦ لسنة ١٩٦٩ شرطه . أن يكون حق المستأجر الأصلي لازال قائما وقت التنازل . وثبوت صفة المهجر للتنازل اليه ببطاقة التهجير .

٦٢ . - المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه يشترط للاستفادة من حكم القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون ٤٨ لسنة ١٩٧٠ بشأن إيقاف إجراءات التنفيذ والإجراءات المترتبة على التنازل عن عقود الإيجار والتأجير من الباطن للمهجرين من محافظات القنال وسيناء أن يكون حقي المستأجر الأصلي وقت النزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن لا يزال قائما طبقا للقانون ، وأن تثبت للتنازل اليه أو المستأجر من الباطن صفة المهجرين ببطاقة التهجير الصادرة من السلطات المختصة . ( نقض ٢٨ - ٢ - ١٩٧٩ طعن ٤٥٥ س ٤٦ ق ) .

**التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن لمجر طبقا للقانون ٧٦ لسنة ١٩٦٩ .** شرطه . أن يكون عقد الإيجار الأصلي صحيحا وقائما .

٦٢١ - المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه يشترط للاستفادة من أحكام القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ بشأن إيقاف إجراءات التنفيذ والإجراءات المترتبة على التنازل عن عقد الإيجار والتأجير من الباطن للمهجرين من محافظات القناة وسيناء أن يكون عقد المستأجر الأصلي المتنازل صحيحا وقائما عند حصوله ، فإن انقضى هذا العقد لسبب أو لآخر فلا يجوز لهذا المستأجر التنازل اعتبارا بأنه يتصرف في حق زائل لا يملكه . ( نقض ٢١ - ٦ - ١٩٧٨ طعن ٥٩٨ س ٤٤ ق ) .

**تنازل المستأجر عن العين المؤجرة لأحد المهجرين من مدن القناة .** شرط صحته . أن يكون عقد إيجار المستأجر الأصلي صحيح وقائم عند التنازل .

٦٢٢ . - يشترط لأعمال القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون

رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ في شأن المهجرين من منطقة القتال وسيناء أن يكون ثمة مستأجر، أصلي بموجب عقد إيجار صحيح وقائم ، فإذا صدر ضد المستأجر الأصلي حكم بالطرد لم يجز له من بعد النزول أو التاجر من الباطن الى احد المهجرين تبعا لزوال حقه ، الا أنه لما كان من المسلم به أن واقعة النزول قد صادقت عليها أثناء سريان عقد الإيجار المبرم مع المستأجر الأصلي وفي تاريخ سابق على صدور حكم محكمة أول درجة بالفسخ فإن للنزول اليه الحق في استئناف هذا الحكم . ( نقض ١٠ — ٥ — ١٩٧٨ طعن ٣٥٢ س ٤٤ ق ) .

**سلب المؤجر رخصة اخلاء المستأجر من الباطن أو التنازل عن الإيجار .**  
في ٧٦ لسنة ١٩٦٩ . شرطه . أن يكون حق المستأجر الأصلي قائما وأن يكون المتنازل اليه أو المستأجر من الباطن مهجرا .

٦٢٢. — مفاد المادة الاولى من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ في شأن إيقاف اجراءات التنفيذ والاجراءات المترتبة على التنازل عن عقود الإيجار والتاجر من الباطن للمهجر من منطقة القناة وسيناء أنه — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — بعد العدوان الاسرائيلي واضطرار كثير من سكان محافظات سيناء وبور سعيد والسويس والاسماعيلية الى هجر مساكنهم والنزوح الى سائر مدن الجمهورية ولجوءهم الى استئجار مساكن لهم من باطن مستأجرين أصليين دون الحصول على ترخيص من مالكى هذه الاماكن ، ارتأى المشرع أن يستثنى التاجر من الباطن والنزول عن الإيجار وترك العين للمهجرين المذكورين من حكم المادة ٢٣/ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، فسلب المؤجر رخصة طلب الاخلاء في هذه الحالة ، وشرط ذلك أن يكون حق المستأجر الأصلي قائما وأن يكون المتنازل اليه أو المستأجر من الباطن من المهجرين من احدى هذه المحافظات . ( نقض ١ — ٦ — ١٩٧٧ طعن ٦٤٧ س ٤٣ ) .

**المهجرون من منطقة القتال وسيناء . عدم جواز اخلالهم في حالة استئجارهم لاماكن من الباطن أو التنازل لهم عن عقود إيجارها دون ترخيص من المؤجر . صفة المهجر . وجوب ثبوتها ببطاقة التهجير دون سواها .**

٦٢٤ — مفاد نص المادة الاولى من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ في شأن إيقاف اجراءات التنفيذ والاجراءات

المرتبة على التنازل عن عقود الإيجار والتأجير ، من الباطن للمهجرين من منطقة القتال وسيناء والمصوبل به اعتبارا من اول يوليو سنة ١٩٦٩ ، انه بعد العدوان الاسرائيلي واضطرار كثير من سكان محافظات سيناء وبور سعيد والسويس والاسماعيلية الى هجر مساكنهم والنزوح الى سائر مدن الجمهورية ولجؤهم الى استئجار مساكن لهم من باطن مستأجرين اصليين دون الحصول على ترخيص من مالكي هذه المساكن ، ارتأى المشرع ان يستثنى التأجير من الباطن والنزول عن الإيجار وترك العين للمهجرين المذكورين من حكم المادة ٢٢/ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، فسلب المؤجر رخصة طلب الاخلاء في هذه الحالة ، وشرط ذلك ان يكون حق المستأجر الاصلى قائما ، وان يكون التنازل اليه او المستأجر من الباطن من المهجرين من إحدى المحافظات المشار اليها ، على ان تثبت له هذه الصفة ببطاقة التهجير المتضمنة الجهة التي هجر اليها مباشرة دون سواها . (نقض ٣ - ٣ - ٧٦ طعن ٤٨٧ س ٤٢ ق ) .

#### ثبوت صفة المهجر :

ثبوت صفة التهجير للمتأثر له عن الإيجار او نفيها عند تطبيق احكام القانون ٧٦ لسنة ١٩٦٩ هو ما تستقل به محكمة الموضوع متى كان استخلاصها سائفا .

٦٢٥ - تقرير صفة التهجير او نفيها عن المتأثر له عن الإجارة ، وصولا الى تطبيق احكام القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ ، من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع دون معقب عليها من محكمة النقض ، متى كان استخلاصها سائفا . (نقض ١٢ - ١٢ - ١٩٧٩ طعن ٦١٤ س ٤٥ ق) .

زوال صفة التهجير عن المهجر بالتناقله من مسكن لآخر . شرطه . ان يكون مستأجرا للمسكن واستقر فيه على وجه معتاد .

٦٢٦ - القصد من اصدار القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ هو مواجهة حالة المهجر الملاح في الحصول على سكن يستقر فيه عند التهجير ، بحيث تسقط عنه ميزة حق الاستئجار من الباطن اذا ثبت على وجه يقيني سبق استئجاره لكن استقر فيه عيشه على وجه معتاد ، الا انه لا يكفي في هذا المقام مجرد تواجد المهجر بمكان او



التحاقه بالمسكن فيه على سبيل آخر خلاف التجير ، لما كان ما سلف .  
وكان الحكم المطعون فيه قد اتخذ من مجرد ثبوت عنوان للطاعن في بطاقة  
تهجيريه على سكن آخر دليلا على سبق استقراره في مسكن استجاره قبل  
استجاره المسكن محل التداعي ، وكان البين من تلك البطاقة انه يقيم فيه  
طرف آخر ، وهو ما لا يدل بذاته وبمجردده على سبق استجاره واستقامة  
عيشه فيه على وجه معتاد ، فان الحكم يكون مشوبا بالفساد في الاستدلال  
علاوة على خطئه في تطبيق القانون . ( نقض ١٢ - ٦ - ١٩٧٩ طعن ١٨٦  
س ٤٥ ق ) .

**صفة التهجير . ثبوتها ببطاقة التهجير دون سواها . اثرها قاصر على  
الجهة التي هجر الشخص اليها مباشرة دون الجهات التي ينتقل اليها بعد  
ذلك بحض ارادته .**

٦٢٧ - يشترط لامادة المنازل اليه او المستاجر من الباطن من حكم  
المادة الاولى من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة  
١٩٧٠ أن يكون من المهجريين من احدى محافظات بور سعيد والاسماعيلية  
والسويس وسيناء ، وصفة المهجر تثبت ببطاقة التهجير الصادرة من السلطات  
المختصة ولا تثبت بسواها وعمالية هذه البطاقة تقتصر على الجهة التي  
هجر اليها مباشرة من احدى المحافظات المذكورة وتزول عنه بمجرد تركه هذه الجهة  
الى غيرها بصفة مستقرة وبحض ارادته بحيث يعتبر مستوطنا فيها ، واذا كان  
البين من مدونات الحكم المطعون فيه انه بنى قضاءه بثبوت صفة المهجر  
للمطعون عليه الثاني على سند من المستندات التي اشار اليها وانها رغم  
تعددتها ليس من بينها بطاقة التهجير المشار اليها ، لما كان ذلك وكان  
الطاعنون قد اسسوا دفاعهم امام محكمة الموضوع على تصور هذه المستندات  
في اثبات صفة المهجر واغل الحكم الرد على هذا الدفاع فانه يكون محييا  
بخالفه القانون . ( نقض ١٠ - ٥ - ١٩٧٨ طعن ٣٥٢ س ٤٤ ق ) .

**صفة التهجير ثبوتها للمهجر من احدى محافظات القتال او سيناء الى  
الجهة التي هجر اليها مباشرة . زوالها بمجرد تركه تلك الجهة الى غيرها  
بحض ارادته . تنقله من المكان الذي استقر فيه الى آخر في نطاق الجهة  
المهجر اليها . اثره زوال صفة المهجر عنه ايضا .**

٦٢٨ - المقرر في قضاء هذه المحكمة انه يشترط للاستفادة من حكم

القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ بشأن  
إيقاف إجراءات التنفيذ والإجراءات المترتبة على التنازل عن عقود الإيجار  
والتأجير من الباطن للمهجرين من محافظات القنال وسيناء أن يثبت للمتنازل  
اليه والمستأجر من الباطن صفة المهجر ، على أن تقتصر فعالية هذه الصفة  
على الجهة التي هجر اليها مباشرة من إحدى المحافظات المذكورة ، بحيث  
تزول عنه بمجرد تركه هذه الجهة التي استقر فيها الى غيرها وبمحض  
إرادته ، بمعنى أن تنقله من مكان الى آخر حتى ولو كان في نطاق الجهة التي  
هجر اليها يجعله مستوطنا عاديا لا مهجرا ، ولا يسوغ له التمتع بالجزية التي  
تكرم المأجر من رخصة طلب إخلائه بسبب مخالفة الفقرة « ب » من المادة  
٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . ( نقض ١٧ — ٥ — ١٩٧٨ طعن ٥٤٥  
س ٤٥ ق ) .

**بطاقة التهجير .** • عدم اثره اى مطعن عليها امام محكمة الموضوع .  
**اثره .** • عدم قبول تعيينها والمجادلة في دلالتها امام محكمة النقض لأول مرة .

٦٢٩ — متى كان الطاعن لم يثر امام محكمة الموضوع اى مطعن على  
بطاقة التهجير المقدمة من المطعون عليه ، فانه لا يقبل منه تمييزا والمجادلة في  
الدليل المستند منها لأول مرة امام محكمة النقض . ( نقض ٣ — ٣ — ١٩٧٦  
طعن ٤٨٧ س ٤٢ ق ) .

#### **مناط زوال صفة المهجر :**

**صفة المهجر . زوالها . مناطه .** • تخلى المهجر عن المسكن الذى قطنه  
عقب التهجير واستقامت عيشه فيه تخليا غير اضطرارى . • مجرد الانتقال  
من مسكن الى آخر غير كاف لزوال صفة المهجر . • شرطه .

٦٣٠ — حتى يصح القول بزوال صفة المهجر في مفهوم القانون ٧٦  
لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون ٤٨ لسنة ١٩٧٠ بشأن الإجراءات المترتبة على  
التنازل عن عقود الإيجار والتأجير من الباطن للمهجرين من محافظات القنال  
وسيناء وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ، فانه يجب ان يثبت على وجه  
اليقين استقراره في المسكن الذى قطنه عقب التهجير واستقامة عيشه فيه  
على وجه معتاد. والا يكون تخليه عن هذا المسكن بسبب اضطرارى تدمو اليه  
حاجته الى الاستقرار والبقاء ، واذا اتخذ الحكم من مجرد انتقال الطاعن من

مسكن الى آخر سندا لقضائه بزوال صفة المهجر عنه فانه يكون قد اخطأ :  
في تطبيق القانون وقد حجب هذا الخطأ عن تحقيق ما اذا كانت اقلية الطامع  
بالمسكن السابق تتصف بسمة الاستقرار والبقاء وان تركه هذا المسكن كان  
بحض ارادته . ( نقض ٢ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ٧٧٤ من ٤٧ ق ) .  
— وانظر المبدأ رقم ٦٢٢ فيما يلى .

**صفة التهجير .** ثبوتها من احدى محافظات القتال او سيناء الى الجهة  
التي هجر اليها مباشرة . زوالها ينتقله من جهة لآخرى او لمسكن اخر بحض  
ارادته . شرط ذلك ثبوت استقراره في المسكن الذى قطنه عقب التهجير .

٦٢٢ — ان ما شرعه القانون ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم  
٤٨ لسنة ١٩٧٠ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — خاصا بسلب  
المالك رخصة طلب الاخلاء في حالة التاجر من الباطن او النزول عن الاجار  
ان تثبت صفته كمهجر من احدى محافظات القناة وسيناء هو استثناء ينبغي  
التضييق في تطبيقه تبعا لانه تصد به مواجهة حالة ملحة عاجلة استتبع  
تهجير نفر من المواطنين من مساكنهم الاصلية ونزوحهم الى سائر مدن  
الجمهورية واضطرارهم الى استئجار مساكن لهم فيها ، ولئن كانت تعالفة  
صفة المهجر تقتصر استجابة لهذا النظر على الجهة التى يهجر اليها مباشرة  
من احدى المحافظات المشار اليها ، بحيث تزول عنه هذه الصفة ويصبح  
بتوطنا عاديا عند تنقله من مكان الى آخر مستغلا ما اباحه له المشرع من  
تيسير ، اعتبارا بأنه يقدر بقدره وفي حدود سد الحاجة الملحة المباشرة فلا  
تجوز الاستفادة من هذا الاستثناء الميسر كلما وجد مسكنا اكثر ميسرة من  
المسكن الذى استقر فيه عند التهجير ، لئن كان ذلك الا أنه لا يمكن القول  
بزوال صفة المهجر فانه يجب ان يثبت على وجه يقينى استقراره في المسكن  
الذى قطنه عقب التهجير واستقامة عيشه فيه على وجه معتاد والا يكون  
تخليه عن هذا المسكن بسبب اضطرارى يدعو اليه نشدان الاستقرار والبقاء  
( نقض ٢٤ — ٥ — ١٩٧٨ طعن ٥٧٧ من ٤٤ ق ، نقض ٤ — ٤ — ١٩٨١  
طعن ٧٨٥ من ٤٧ ق ، ٢١ — ٢ — ١٩٨١ طعن ١٠٥٦ من ٥٠ ق ، ٤ —  
٦ — ١٩٨٠ طعن ١٢٢ من ٤٦ ق ) ، ٢١ — ٢ — ١٩٨٣ طعن ٤٤٧ من ٥٢  
ق . ٢٥ — ١ — ١٩٨٢ طعن ٨٤٣ من ٤٨ ق

**إزالة آثار العدوان .** تحققوا فعلا وواقعا بعودة المهجر إلى موطنه الأصلي الذي هجر منه واستقر فيه وببشرته أعياله على نفسو معتاد .  
**أنره .** زوال الحماية عنه وعودة للحق للمؤجر في طلب إخلاء المهجر تحسنا بقانون إيجار الأياكن .

لما كان زوال آثار العدوان يتحقق فعلا وواقعا إذا عاد المهجر إلى موطنه الأصلي الذي هجر منه واستقر فيه وببشر عمله هناك على نحو معتاد ، فإنه بهذه العودة تبلغ حماية القانون له أجلها بانتفاء علة أسبابها عليه وهي قيام آثار العدوان ، ويكون للمؤجر الاستناد من جديد إلى قوانين إيجار الأياكن في طلب الحكم بالإخلاء وإذا التزم الحكم المظنون فيه هذا النظر — ونفى بإخلاء شقة النزاع المتنازل عن إجارتها للطاعن بغير إذن كتابي من المؤجر المظنون ضده الأول ، لما ثبت لديه بأدلة سائفة من عودة الطاعن إلى مدينة بورسعيد التي هجر منها واستثنائه إقامته العادية والعمل فيها — فقد أصاب صحيح القانون . ( نقض ١٩٨٤/١/٢٥ طعن ٣٨٥ س ٥١ ق ) .

#### **الإيواء أو الاستضافة :**

**إيواء المستأجر للضيء بطريق الاستضافة بالمسكن المؤجر . أساسه .**  
**حق المستأجر في إخلائه من المين .** انقضاء انتفاع المستأجر بها بالوفاة أو **الترك .** **أنره .** انتهاء الضيافة .

٦٣٣ — الإيواء بطريق الاستضافة في ظل أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وما تلاه من أحكام القانون المدني المعمول به اعتبارا من ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ واللذين أبرم عقد إيجار المين ، ثار النزاع وأقام الطاعن فيها في ظلها يقوم على انتفاء العلاقة التماثلية سواء بين المستأجر وبين ضيفه أو بين هذا الأخير وبين المؤجر فلا يعتبر الضيف من ثم مستأجرا مع المستأجر الذي أبرم العقد باسمه وليس له من ثم حق في الانتفاع بالمين المؤجرة يجابه به المستأجر إذ أن إقامته لديه هي على سبيل التسامح منه أن شاء أبقي عليها وأن شاء أنهاها بغير التزام عليه فهي متفرعة عن انتفاع المستأجر بالمين ومرتبطة باستمراره في هذا الانتفاع بنفسه فإذا انقضى انتفاعه سواء بالوفاة أو بتركه المين انتهت الضيافة وأصبح شغل المتروك له المين المؤجرة دون سند ومن ثم يجوز إخلائه منها ولا يغير من ذلك مجرد علم المؤجر بوجود

الضيف في العين المؤجره مع المستاجر وتبوله لهذا الوضع اذ لا يملك المؤجر بارادته وحده تغيير احكام عقد الايجار المبرم بينه وبين المستاجر بل ان يضيف الى هذا الاخير في الحق المتولد عن العقد شخصا آخر معه كمستاجر ثلث ما دام المستاجر غير قابل لهذا التغيير . ( نقض ٥ — ٤ — ١٩٨٠ طعن ٣٢٢ س ٤٧ ق ) .

**الإقامة على سبيل الاستضافة بالعين المؤجرة مهما طال امدها . عدم صيرورتها مسأكة تمنح للضيف حق الاحتفاظ بالسكن بعد وفاة المستاجر . لا يفتر من ذلك ان يكون المؤجر قد اذن بهذه الاستضافة .**

٦٣٤ — اذ كان الحكم المطعون فيه قد عرض لدفاع الطاعن بشأن قيام علاقة ايجارية بينه ومالك العقار الكائنة به شقة النزاع وانكر عليه هذا الحق على سند من ان اقامة الطاعن بالعين وقد كانت من قبيل الاستضافة فانها لا تنقلب مهما طال امدها الى مسأكة تمنح له الحق في الاحتفاظ بالشقة لنفسه بعد موت مستاجرها تون اولاد هذا الاخير ، وكان هذا الذي اقام عليه الحكم قضاءه بتلقي وصحيح القاتون ذلك انه وقد ثبت بدونات الحكم ان اقامة الطاعن بالعين كانت على سبيل الاستضافة من جانب خاله المستاجر الاصلى لها وان مالك العقار قد اذن بهذه الإقامة وذلك على سبيل التسامح الذي لا يكسب القيف حقا مهما طال امد فاته لا يجوز للطاعن وهو يقيم بالعين على هذا النحو ان يدعى لنفسه حقا عليها في مواجهة اولاد المستاجر مفترضا قيام علاقة ايجارية ومن ثم يكون النعى على الحكم بهذا الوجه غير سديد . ( نقض ٥ — ٤ — ١٩٨٠ طعن ٣٢٢ س ٤٧ ق )

**ايواء المستاجر للتغير بطريق الاستضافة بالممكن المؤجر . اساسه . حق المستاجر في اخلائه من العين . انقضاء انتفاع المستاجر بهما بالوفاة او الترتك . اثره . انتهاء الضيافة .**

٦٣٥ — الايواء بطريق الاستضافة في ظل احكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وما تلاه من احكام القانون المدني المعمول به اعتبارا من ١٥ اكتوبر سنة ١٩٤٩ والذين ابرم عقد ايجار العين مثار النزاع واقام الطاعن فيها في ظلها ، يقوم على انتفاء العلاقة التعاقدية سواء بين المستاجر وبين ضيفه او بين هذا الاخير وبين المؤجر فلا يعتبر الضيف من ثم مستاجرا وح

المستأجر الذي أبرم العقد باسمه وليس له من ثم حق في الانتفاع بالعين المؤجرة يجلبه به المستأجر إذ أن أقالته لديه أنها هي على سبيل التسامح منه أن شاء أبقي عليها وأن شاء أنهاها بغير التزام عليه فهي متفرعة عن انتفاع المستأجر بالعين ومرتبطة باستمراره في هذا الانتفاع بنفسه فإذا انتقض انتفاعه سواء بالوفاة أو بتركه العين انتهت الضيافة وأصبح شغل المترك له العين المؤجرة دون سند ومن ثم يجوز إخلاؤه منها ولا يغير من ذلك مجرد علم المؤجر بوجود الضيف في العين المؤجرة مع المستأجر وقبوله لهذا الوضع إذ لا يملك المؤجر بإرادته وحده تغيير أحكام عقد الإيجار المبرم بينه وبين المستأجر بأن يضيف إلى هذا الأخير في الحق المتولد عن العقد شخصا آخر معه كمستأجر ثان ما دام المستأجر غير قابل لهذا التغيير . ( نقض ٥ - ٤ - ١٩٨٠ طعن ٢٢٢ س ٤٧ ق ) .

**ايواء المستأجر للغير أو استضافته .** وجوب أن تكون أقالته بصفة عارضة مع المستأجر . بقاء الغير بعد ترك المستأجر للعين . هو تاجير من الباطن أو نزول عن الإيجار .

٦٣٦ - يفترض في فعل الايواء والاستضافة بما لا يعتبر تشازلا من الإيجار أو تاجيرا من الباطن أن يكون بصفة عارضة ومن خلال اقلية المستأجر الأصلي وانتفاعه بالعين واستمراره في شغلها بنفسه ، بحيث إذا انقطعت هذه الاتمة نهائيا وبقي فيها من بعده من استضافة أو آواه ، عد ذلك تاجيرا من الباطن أو نزولا عن الإيجار . ( نقض ٢ - ٥ - ١٩٧٩ طعن ٦٤٣ س ٤٨ ق ) .

**ايواء المستأجر للغير .** عدم أحقيته في البقاء بالعين بعد وفاة المستأجر أو تركه لها . لا يغير من ذلك مساهمة الغير في نفقات المنزل أو عدم اعتراض المؤجر على أقالته بالعين .

٦٣٧ - لا يغير من طبيعة الايواء الذي لا يمنع للغير حقا في البقاء بالعين بعد وفاة المستأجر أو تركه لها ، اسهام الطامن الاول في بعض نفقات المنزل أو علم الطمعون عليه - المؤجر - والمالك السابق بإقامة الطامعين بالعين المؤجرة دون اعتراض ، لان انتفاعهما بالعين كان متفرعا من انتفاع المستأجر الأصلي واستمرارهما في شغلها طيلة وجودها ( نقض ٧٨/١٢/١٣ طعن ٧٨/١٢/١٣ ) .

### المسألة :

**الإقامة على سبيل الاستضافة بالعين المؤجرة مهما طال أمدها . عدم صيرورتها مساكنة تمنح للضيف حتى الاحتفاظ بالسكن بعد وفاة المستأجر . لا يغير من ذلك أن يكون المؤجر قد أنقضى بهذه الاستضافة .**

٦٢٨ - إذا كان الحكم المطعون فيه قد عرض لدفاع الطاعن بشأن قيام علاقة إيجارية بينه وبالك العقار الكائنة به شقة النزاع وانكر عليه هذا الحق على سند من أن إقامة الطاعن بالعين وقد كانت من قبيل الاستضافة لأنها لا تنقلب مهما طال أمدها إلى مساكنة تمنح له الحق في الاحتفاظ بالشقة لنفسه بعد موت مستأجرها دون أولاد هذا الأخير ، وكان هذا الذي أقام عليه الحكم قضاءه يتفق وصحيح القانون ذلك أنه وقد ثبت بدونات الحكم أن إقامة الطاعن بالعين كانت على سبيل الاستضافة من جانب خاله المستأجر الأصلي لها وإن مالك العقار قد أنقضى بهذه الإقامة وذلك على سبيل التسامح الذي لا يكسب الضيف حقاً مهما طال الأمد فإنه لا يجوز للطاعن وهو يتيم على هذا النحو أن يدعى لنفسه حقاً عليها في مواجهة أولاد المستأجر بفترضاً قيام علاقة إيجارية ومن ثم يكون النعى على الحكم بهذا الوجه غير سديد . ( نقض ٥ - ٤ - ١٩٨٠ طعن ٣٢٢ س ٤٧ ق ) .

**المساكنة هي المشاركة السكنية مع المستأجر منذ بدء الإجارة . حق التمتع في البقاء بالعين المؤجرة بعد ترك المستأجر الأصلي لها أو وفاته ولو كان من غير من ورد نكرهم بالمادة ٢١ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .**

٦٣٩ - المسألة التي تنشأ للبتنمين بالعين المؤجرة من غير المشار إليهم بالمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى حقاً في البقاء فيها رغم ترك المستأجر الأصلي العين أو وفاته ، تستلزم وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة حصول المشاركة السكنية منذ بدء الإجارة ، وكان البين من الحكم المطعون فيه أن الطاعنين أقاما دفاعهما على أن ثانيهما يقيم بعين النزاع منذ سنة ١٩٦٧ ، وكانت الإجارة قد بدأت في غضون ١٩٥٦ ، فإن الحكم إذا انتهى إلى عدم اعتبار هذه الإقامة مساكنة يحق معها للطاعن الثاني البقاء في العين بعد ترك الطاعن الأول لها يكون قد انتهى إلى تطبيق صحيح القانون على واقعة الدعوى . ( نقض ٢ - ٥ - ١٩٧٩ طعن ٦٤٢ س ٤٨ ق ) .

**المسألة التي تنشأ لغير المحددين بالمادة ٢١ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩**  
**حقا في البقاء بالعين المؤجرة بدو وفاة المستأجر أو تركه لها . وجوب**  
**حصولها منذ بدء الإجارة واستمرارها دون انقطاع .**

٦٤٠ - المسألة التي تنشأ للمتقنين بالعين المؤجرة من غير المشار اليهم بالمادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المنطبقة على واقعة الدعوى - حقا في البقاء فيها رغم ترك المستأجر الأصلي العين أو وفاته ، تستلزم - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - حصول المشاركة السكنية منذ بدء الإجارة ، فكما لم تنقطع إقامة هؤلاء المشاركين بالعين فانه يحق لهم بهذه الصفة البقاء فيها طوال مدة العقد والانتفاع بالامتداد القانوني بعد انتهائهما دون اشتراط استمراربقاء المستأجر الذي أبرم العقد باسمه في العين المؤجرة ، فان انتهى هذا الشرط ، أصبح شغل المتقنين المشار اليهم دون سند ، وتعين اخلاؤهم منها عند ترك المستأجر الأصلي العين أو وفاته .  
( نقض ١٣ - ١٢ - ١٩٧٨ طعن ٢٩٧ س ٤٥ ق ) .

**المشاركة السكنية مع المستأجر وجوب أن تكون المشاركة منذ بدء الإجارة . للمشارك حق البقاء في العين ولو تركها المستأجر الذي أبرم العقد باسمه . ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .**

٦٤١ - المسألة التي لا يصدق عليها وصف التأجير من الباطن ، أو القفال عن الإيجار في معنى المادة ٢ / ب من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المنطبقة على واقعة الدعوى تستلزم حصول المشاركة السكنية منذ بدء الإجارة طالما لم تنقطع إقامة المشاركين بالعين المؤجرة فانه يحق لهم بهذه الصفة البقاء في العين المؤجرة طوال مدة العقد والانتفاع بالامتداد القانوني بعد انتهائهما دون اشتراط استمرار إقامة المستأجر الذي أبرم العقد باسمه في العين المؤجرة . ( نقض ٢٥ - ١ - ١٩٧٨ طعن ٣٠٤ س ٤٤ ق )

**ترك المستأجر العين المؤجرة نهائيا قبل المبل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . لا محل لأعمال المادة ٢١ منه .**

٦٤٢ - اذ كانت دعوى الاخلاء المائلة رنعت في ٥ - ٢ - ١٩٦٩ وكان البين من محونات الحكم المطعون فيه تسليم الطاعنين بأن الطاعن الاول ترك شقة النزاع في شهر فبراير ١٩٦٩ تركا نهائيا متخليا عن العين المؤجرة الى منزل مملوك له فانه لا محل للاستناد الى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - ايا كان وجه الراى في تفسير نطاقها - لعدم مبرراتها على واقعة الدعوى . ( نقض ٢٥ - ٢ - ١٩٧٨ طعن ٣٠٤ س ٤٤ ق ) .



### **انقطاع المساكن للمستاجر الاصلى منذ بدء الإيجار عن الإقامة في العين آثره انتهاء العلاقة بينه وبين المؤجر .**

٦٤٣ — انقطاع المساكن المعاصر لبدء التعاقد عن الإقامة في العين المؤجرة واستقلاله بالسكن في مكان آخر يترتب عليه انتهاء العلاقة الإيجارية بينه وبين المؤجر فإن عاد إليها وتركها المستاجر الاصلى فلا يحق لمساكنه التمسك بعودة هذه العلاقة بعد انقضائها توصلًا للبقاء في العين المؤجرة .  
( نقض ١٨ — ٥ — ١٩٧٧ طعن ٦٩٩ س ٤٣ ق ) .

### **التخلي والترك للغير :**

**عدم تناول الحكم المطعون فيه بحث ما ثبت باقرار المطعون ضدهما في  
تحقيقات الشكوى الإدارية والتحريات المدونة بها ، والتي تمسك بها الطاعن  
في اثبات دعواه واستدل بها الحكم الابتدائي . قصور .**

٦٤٤ — اذ كان من بين ما اقام عليه الحكم الابتدائي قضاؤه باخلاء المطعون ضدهما ما ثبت باقرارهما في تحقيقات الشكوى ... ادارى المطرية . من ان المطعون ضده الثانى وزوجته كانا يقيمان في مسكن آخر وقت ان تنازل لهما المطعون ضده الاول عن شقة النزاع بدون اذن كتابى من الطاعن مخالفًا بذلك الحظر انوارد بمقتضى الاحكام القانون ، غير أن الحكم المطعون استند في قضاؤه بالفناء الحكم الابتدائي ورفض الدعوى الى اقوال شاهدى المطعون ضدهما والى ادراج اسم زوجة الثانى ضمن افراد المطعون ضده الاول في بطاقته العائلية والى وثيقة عقد زواجها وشهاده قيد ميلاد ابنتها ، مستخلصًا من ذلك أن المطعون ضده الاول — المستاجر الاصلى — ترك شقة النزاع لشقيقته التى كانت تسكنه لتقيم فيها مع زوجها ، ولما كان هذا الاستخلاص لا يكفى لحمل قضاائه مع ما ثبت باقرار المطعون ضدهما في تحقيقات الشكوى سالف بيانها وتحريات مباحث القسم المدونة بها والتي تمسك بها الطاعن في اثبات دعواه واستدل بها الحكم الابتدائي ، مما كان يتعين معه على محكمة الاستئناف ان تتناول هذا الاقرار بالبحث والتحصيل لدفاع الطاعن في هذا الخصوص ، اما وقد التفتت عن ذلك فلم تقل كلمتها فيه حالة كونه دناما جوهرى قد يتغير به وجه الراى في الدعوى ، لسان حكيمها يكون مميبا بالقصور . ( نقض ٢٦ — ١١ — ١٩٨١ طعن ٩١٠ س ٤٧ ق ) ؛

٢٠ — ٢ — ١٩٨١ طعن ٢٠٩ س ٤٦ ق ، ٤ — ٤ — ١٩٨١ طعن ٦٨٤ س  
٤٧ ق ، ٢٨ — ٢ — ١٩٨١ طعن ١٥٠٢ س ٥٠ ق ، ٢١ — ١ — ١٩٨١  
طعن ١٦٨ س ٥٠ ق .

**ترك المستاجر للمين . اثره . امتداد عقد الايجار لاقاربه حتى الدرجة  
الثالثة المقيمين معه منذ سنة سابقة على الترك . قرابة الدرجة الثالثة .  
شمولها قرابة النسب والمصاهرة . م ٢٧ منى .**

٦٤٥ — مؤدى نص المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن  
ايجار الامكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستاجرين — وعلى ما جرى  
به قضاء هذه المحكمة — ان عقد الايجار لا ينتهى في حالة ترك المستاجر للمين  
المؤجرة وانما يمتد الى اقاربه وحتى الدرجة الثالثة المقيمين معه ولمدة سنة  
سابقة على الترك ان القرابة المعنية في هذه المادة تشمل قرابة النسب  
والمصاهرة بحيث يعتبر احد الزوجين في نفس القرابة والدرجة بالنسبة  
للزواج الاخر وفقا للمادة ٢٧ من التقنين المدنى . ( نقض ٢ — ١٢ — ١٩٧١  
طعن ٧٧٤ س ٤٧ ق ، نقض ٧ — ٣ — ١٩٨١ طعن ٤٢٢ س ٥٠ ق ، نقض  
٦ — ٦ — ١٩٨١ طعن ١٨٤ س ٤٥ ق ) .

**اقامة الزوج في مسكن آخر لزوجته من زوجة ثانية . القضاء باعتباره  
متخليا عن مسكنه الاصلى لزوجته الاولى والزام المؤجر بتحرير عقد ايجار  
لها . خطأ في القانون .**

٦٤٦ — اذ كان الثابت من مدونات حكم محكمة الدرجة الاولى ان اقامة  
الطاعن — المستاجر — في شقة اخرى انها كان لزوجته بزوجة ثانية ، وانه  
لم يتخلل للطعون عليها الاولى — زوجته الاولى — عن شقة النزاع بصفة  
نهائية ، فان ما اقام عليه الحكم فيه قضاء من اعتبار ان اقامة الطاعن  
— المستاجر — في مسكن آخر تخليا عن شقة النزاع الى الطعون عليها  
الاولى — زوجته الاولى — ينطوى على تضاد في الاستدلال اذ ليس في ذلك  
ما يصح اتخاذه دليلا على اتجاه ارادة الطاعن — المستاجر — الى التخلي  
عن الشقة التى يستلجها الامر الذى ترتب عليه خطأ الحكم في تطبيق  
القانون بما انتهت اليه من القضاء بالزام الطعون عليها الثانية — وارثة

المؤجرة — بتحرير عقد ايجار للمطعون عليها الاولى . ( نقض ١٥ — ١٢ — ١٩٧٩ طعن ١٠٤٦ س ٤٨ ق ) .

**واقعة ترك المستاجر للمين المؤجرة لآخر . من مسائل الواقع .**  
**استقلال محكمة الموضوع بتقديرها متى اقامت قضاها على اسباب سائفة .**  
٦٤٧ — اثبات او نفى ترك المستاجر للمين المؤجرة وتنازله عنها لآخر هو من مسائل الواقع التي تستقل محكمة الموضوع بتقديرها دون معقب عليها في ذلك متى اقيم على اسباب سائفة تكفي لحبله ، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص الى ان المطعون عليه الاول ترك انشقة للمطعون عليه الثاني وتنازل له عنها ، تأسيسا على ما اثبت في اعلان صحيفة افتتاح الدعوى من تركه لها واقامته في مسكن آخر ، ومن اعلانه بها من بعد في هذا المسكن ، ومن اقرار الطاعن الثاني في تحقيقات الشكوى الادارية باقامته ومائلته بشقة النزاع . وكلها اسباب سائفة تكفي لحبل هذا الواقع الذي استخلصه . ( نقض ٢ — ٥ — ١٩٧٩ طعن ٦٤٣ س ٤٨ ق ) .

**خطر تغلي المستاجر عن الحق في الانتفاع بالمكن المؤجر بتكثير الغير**  
**منه باى وجه من الوجوه ولو بغير طريق التنازل او التاجر من الباطن .**  
**مخالفة هذا الحظر . اثره . المؤجر طلب اخلاء المستاجر من المين . ق ٥٢**  
**لسنة ١٩٦٩ .**

٦٤٨ — جرى التقنين المدني على ان حق المستاجر المتسولد من عقد الايجار في الانتفاع بالشيء المؤجر ، بوصفه من الحقوق المالية ، يقبل التعامل فيه سواء بالنزول عنه الى الغير كلا او جزءا ، مدة الاجارة كلها او بعضها . بمقابل او بدونه ، او بتأجيرها الى الغير لقاء اجرة على النحو المتقدم ، وذلك ما نصت عليه المادة ٥٩٣ من القانون المدني بقولها « للمستاجر حق التنازل عن الايجار او الايجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره او يعضه بالميتمض الاتفاق بغير ذلك » دلالة على ان المنع من هذه التصرفات هو استثناء من الاصل لا يقوم الا بالاتفاق عليه بين المؤجر والمستاجر ، الا انه تنظيمي للعلاقات بين المؤجرين والمستاجرين اصدر المشرع قوانين آمرة منها القانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ومن بعده القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذي حدد اجرة الامكن ومد الايجار بعد انتهاء مدته الانتفاية ، سالباً المؤجر بذلك حقه في

طلب اخلاء المكان المؤجر لهذا السبب ، ومتيدا حقه في ذلك بأسباب حددها من بينها تأجير المستأجر للمكان من باطنه بغير اذن كتابي صريح من المالك ما أضحي معه الاصل الذي اوردته القانون المدني بشأن الحق في التأجير من الباطن استثناء يستلزم ترخيصا به من المؤجر وذلك على تقدير من المشرع بانه لا وجه لتحويل المستأجر حق استغلال المكان المؤجر عند عدم احتياجه الى الانتفاع به بنفسه وبين يشترط الحق في الانتفاع بطريق التبعية له ، وذلك بتأجيره الى الغير من باطنه كله او بعضه بغير اذن من المالك ، ثم جاء بعد ذلك القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ مقتضيا هذا الاثر وضمينا اليه النص على حظر النزول من المكان المؤجر او تركه للغير بأى وجه من الوجوه بغير اذن كتابي صريح من المالك ، مؤكدا بذلك التسوية في الحكم بين التنازل عن الايجار وبين التأجير من الباطن اتباعا لحكم المادة ٥٩٤ من القانون المدني التى تقضى بأن « منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضى منعه من التنازل عن الايجار وكذلك العكس » ومحتقا شمول الحكم لكافة صور تخلى المستأجر عن الحق في الانتفاع بالمكان المؤجر بتسكين الغير منه بأى وجه من الوجوه ، ولو بغير طريق التنازل او التأجير من الباطن ، فدل بذلك على ان الاصل في ظل هذا القانون الامر هو انفراد المستأجر ومن يتبعه بحكم العقد بالحق في الانتفاع بالمكان المؤجر وعدم جواز تخليه عنه الى الغير كليا كان ذلك او جزئيا ، مستترا او موقوتا بمقابل او بدونه باعتبار هذا التخلي بجميع صورته ، خروجا من المستأجر على نص عقد لايجار مكلا بحكم هذا القانون يجيز للمؤجر طلب اخلاء المكان المؤجر . ( نقض ٢٠ - ١ - ١٩٧٩ طمسن ٢٢٥ س ٤٧ ق ) .

**طلب اخلاء المدين المؤجرة لتخلي المستأجر عنها للغير . عبء اثبات وجود غير المستأجر طبقا لاحكام العقد او القانون . وقوعه على عاتق الاخير . اثبات ان وجود الغير يستند الى سبب قانونى يبرره . عبؤه على المستأجر .**  
٦٤٩ - المقرر في قواعد الاثبات أن البيئة على من يدعى خلاف الاصل ، بمعنى أن من يتمسك بالثابت اصلا لا يكلف باثباته وانما يقع على عاتق من يدعى خلاف هذا الاصل عبء اثبات ما يدعيه ، باعتبار انه يستحدث جديدا لا تدعمه قرينة بقاء الاصل على اصله ، ولما كان الاصل هو خلوص المكان المؤجر لمستأجره ومن يتبعه ، وخلوه من غير هؤلاء ، فانه يكفى المؤجر اثباتا للواقعة

التي يقوم عليها طلبه باخلاء المكان استنادا الى حكم الفقرة «ب» من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ان يقيم الدليل على وجود غير المستأجر ومن يتبعه في المكان المؤجر طبقا لاحكام عقد الايجار او القانون ، لينتقل بذلك عبء اثبات العكس الى عاتق المستأجر بوصفه مدعيا خلاف الاصل ليثبت ان وجود ذلك الغير يستند الى سبب قانوني يبرر ذلك ، فان اثبت ذلك درا عن نفسه جزاء الاخلاء . لما كان ما تقدم ، وكان البين من مضالعة الحكم المطعون فيه ان وجود شخصين من الطاعن في العين المؤجرة في تاريخ رفع الدعوى سنة ١٩٧٥ لم يكن محل نزاع ، فان عبء الاثبات يكون تسد انتقل بذلك الى عاتق الطاعن الذي قام دفاعه على ان وجودهما في العين انما يرجع الى مشاركتهما في النشاط الذي يباشره بها منذ سنة ١٩٦٨ وبعلم المطعون عليها ( نقض ٢٠ - ١ - ١٩٧٩ طعن ٢٢٥ من ٤٧ ق ) .

#### التخلي الذي يميز للمؤجر طلب الاخلاء :

المقرر ان التشريعات الاستثنائية الخاصة بتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين بعدد ان سلبت المؤجر حقه في طالب اخلاء المكان المؤجر « غير مفروش » بعد انتهاء مدة الايجار الاتفاقية مقررمة مبدأ امتداد عقود الايجار تلقائيا ، اجازت له طلب الاخلاء لاسباب حددتها من بينها تلجسر المستأجر للمكان من باطنه . او تنازله عنه . او تركه للغير بأى وجه من الوجوه بغير اذن كتابي صريح من المالك — مما يضحى معه الاصل في ظل هذه القوانين الامر هو انفراد المستأجر ومن يتبعه بحكم العقد بالحق في الانتفاع بالمكان المؤجر — وعدم جواز تخليه عنه للغير — كليا كان ذلك او جزئيا . مستمر او مؤقتا . بتقابل أو بعونه . باعتبار هذا التخلي بجميع صورته خروجاً من المستأجر على نص عقد الايجار — مكملا بحكم القانون — يميز للمؤجر طلب اخلاء المكان . ( نقض ٢٢ - ١ - ١٩٨٢ طعن ١٠٠١ من ٥١ ق ) .

ترك المستأجر المكان المؤجر . اختلافه عن التلجير من الباطن والتنازل عن الايجار في ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . القضاء بأن ادارة

**المعيادة لحساب ورثة المستأجر الأصلي مما ينتفى معه تنازلهم عن الإيجار  
استنادا الى اقوال الشهود . لا خطأ .**

٦٥١ — انه وان كان الترك في معنى المادة ٢٢/ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والممول به من ١٨ — ٨ — ١٩٦٩ ينصرف الى حالة تخلى مستأجر الصين المؤجرة الى آخر لم يكن مقبيا معه وليس عليه التزام باسكانه دون تعاقد او اية علاقة قانونية بشأن الانتفاع بالمعين ، وهو بذلك يفترق عن حالة المستأجر الذي يتعاقد مع آخر على أن يخوله حق الانتفاع بالمعين كلها او بعضها لقاء اجر معين او على أن يفزل اليه من حقوقه والتزاماته الناشئة عن الإيجار وهما حالنا التاجر من الباطن والنزول عن الإيجار ، الا انه لما كانت المادة ٢ / ٧ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المنطبقة على واقعة الدعوى ذكرت التاجر من الباطن التي يقاس عليها حالة التنازل عن الإيجار وفق المسادة ٥٩٤ / ١ من القانون المخني كجبر للاخلاء دون أن تتضمن واقعة الترك التي استحدثها القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ فان اقتصر الحكم المطعون فيه من ان ادارة المطعون عليه الرابع للمعيادة كان لحساب ورثة المستأجر الأصلي بما تنتفى معه واقعة التنازل عن الإيجار هو استخلاص مسانغ لما أورده من اقوال الشهود . ( نقض ٢٦ — ١٠ — ١٩٧٧ طعن ٨٦٢ س ٤٣ ق ) .

### امتداد الإيجار للزوج والاولاد والاقراب :

وفاة مستأجر المسكن في ظل احكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .  
انتقال الحق في الإيجار الى ورثته دون غيرهم بغض النظر عن اقامتهم في  
العين . م ٦٠١ مدني . لا محل لاعمال حكم المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة  
١٩٦٩ .

٦٥٢ - وفاة المستأجر الاصلى لشقة النزاع قبل صدور القانون رقم  
٥٢ لسنة ١٩٦٩ فان الذي يحكم واقعة وجود الطاعن في تلك العين يكون هو  
القانون السابق عليه والساري وتتنذ وهو القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧  
مكبلا بأحكام القانون المدني ولما كان هذا القانون قد خلا من اديراد نص مقابل  
لنص المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذي جعل لبعض اقراب  
المستأجر المقيمين معه حتى وفاته حقا في الاستمرار في الانتفاع بالعين في  
حدود معينة اوضحها ذلك النص فان القواعد العملية المنصوص عليها في  
القانون المدني تكون هي التي تحكم واقعة النزاع ومنها ما نصت عليه الفقرة  
الاولى من المادة ٦٠١ منه من أن الإيجار لا ينتهي بموت المستأجر مما يفاده ان  
حق الإيجار يورث عن المستأجر فيحصل ورثته محله في حقوقه والتزاماته  
الناتجة عن العقد لما كان ذلك فانه يكون من حقي المطعون عليه بصفته  
الانتفاع بشقة النزاع باعتباره وارثا لحق إيجارها بغض النظر عن اقلته  
فيها وذلك دون الطاعن وهو غير وارث والذي كانت اقايبته بها على سبيل  
الاستضافة التي لا تكسبه حقا في مواجهة المستأجر للمين ، ويكون تحدي  
الطاعن باتطابق حكم المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في حقه  
دون المطعون عليه بصفته في غير محله . ( نقض ٥ - ٤ - ١٩٨٠ طعن  
٣٢٢ س ٤٧ ق ) .

رب الاسرة المستأجر للمسكن . . اعتباره دون افراد أسرته المقيمين  
معه الطرف الاصيل في عقد الإيجار . عدم اعتباره نقبا عنهم . ق ٥٢ لسنة

٦٥٣ - انز العقد يقتصر على طرفيه والخلف العام ولئن كان لمقتد  
إيجار المساكن طابع عائلي يتعاقد فيه رب الاسرة ليقوم فيه مع باقي افراد  
أسرته ، الا ان رب الاسرة المتعاقد يبقى دون افراد أسرته المقيمين معه هو  
الطرف الاصيل في العقد ، والنص في المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة  
١٩٦٩ الخالبة للبادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على انه « مع عدم

الاخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه المين اذا بقى فيها زوجه واولاده أو اى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ... ويلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لن لهم حق فى الاستمرار فى شغل المين « يدل على ان المشرع لم يعتبر المستأجر نائبا عن الاشخاص الذى أوردتهم النص فى استئجار المين ، ولذلك نص على استمرار عقد الايجار لصلحة من يكون مقبلا منهم مع المستأجر عند وفاته أو تركه المين ، وما كان فى حاجة لايراد هذا الحكم اذا كان يعتبر ان المستأجر قد تعاقد عن نفسه ونيلية عن افراد أسرته . ( نقض ٢٦ - ٢ )

— ١٩٨٠ طعن ٣٩٦ س ٤٦ ق ) .

**مسكن الزوجية الذى تستقل به المطلقة الحاضنة ، هو الذى يستأجره المطلق والد المحضون ليس المسكن الملوك له . م ٤ قرار بقانون ٤٤ لسنة**

النص فى المادة الرابعة من قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٤٤ لسنة ١٩٧٩ بتعديل بعض أحكام قوانين الاحوال الشخصية على أن « للمطلقة الحاضنة - بعد طلاقها - الاستقلال بمسكن الزوجية المؤجر ، ما لم يهيه المطلق مسكنا آخر مناسباً ... » انما يفصح بجلاء عن أن المشرع انما قصد الى أن المسكن الذى تستقل به المطلقة الحاضنة هو ذلك المسكن الذى يستأجره المطلق والد المحضون ، وليس المسكن الملوك له ، اذ أنه لو أراد غير ذلك لاطلق لفظ « المسكن » دون أن يصفه « بالمؤجر » ليطبق - عندئذ - على كل مسكن للزوجية ، مؤجرا كان أو ملوكا للمطلق ، مما يدل على عدم سرمان هذا النص على مسكن الزوجية الملوك للمطلق ، يؤيد هذا النظر ما جاء بالمذكرة الايضاحية من أنه « اذا وقع الطلاق بين الزوجين وبينهما صغار فإن المنازعة تشتور بينهما فحين يفتن بمسكن الزوجية المؤجر للزوج ) هل تنفرد به المطلقة والصغار بوصفها حاضنة لهم أو يتفرد به المطلق باعتبار أنه المتعاقد ، وحين تعود لأقوال الفقهاء تجد انهم قالوا ، أن من لها املاك الولد وليس لها مسكن فإن على الاب سكتاها جميعا .. واذا كان ذلك فإن للمطلقة الحاضنة - بعد الطلاق - الاستقلال مع محضونها بمسكن الزوجية المؤجر لمطلقها والد المحضون ما لم يعد لها المطلق مسكنا آخر مناسباً ، حتى اذا ما انتهت الحضانة أو تزوجت المطلقة فللمطلق أن يعود ليستقل دونها بذلك المسكن اذا كان من حقه ابتداء الاحتفاظ به قانونا . ( نقض ١٩٨٥/٥/٢ طعن ١٠٩ س ٥٠ ق ) .

ويسرى هذا المبدأ فى ظل القانون الجديد .



**طلاق مستأجر المسكن تزوجته . الحكم بناء على طلبه باخلاؤها من المصين . لا خطأ .**

٦٥٤ — اذ كان الثابت ان الطاعنة كانت اiban التصاقد — في عقد الايجار — زوجة للمستأجر المطمون عليه فان وجودها معه بالمصين المؤجرة منذ بدء الايجار لا يجعل منها مستأجرة لها . لما كان ما تقدم ، فليس للطاعنة وقد ثبت طلاقها من المطمون عليه المستأجر ، سند للبقاء في المصين التي يستأجرها ، ويكون الحكم باخلاؤها متفقا وصحيح القانون . ( نقض ٢٦ — ٢ — ١٩٨٠ طعن ٣٩٦ س ٤٦ ق ) .

**امتداد عقد الايجار لصالح زوجة المستأجر واولاده والديه المقيمين معه وقت الوفاة او الترك . ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . استلام المستأجر المصين المؤجرة وعدم اقالته بها اعمالا وشغلها بابنه ابتداء . حق الاخر في التمسك باقتداد العقد لصالحه دون اشتراط الإقامة المشتركة مع والده .**

٦٥٥ — يؤدى نص المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن ايجار الامكان وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أن عقد الايجار لا ينتهى بوفاة المستأجر او تركه المصين وانما يمتد لصالح زوجة او اولاده او والدية المقيمين معه وقت الوفاة او الترك ايا كانه مدة اقامتهم واما كانت بدايتها بشرط ان تستمر حتى الوفاة او الترك ، وكان يكتفى لترتيب هذا الاثر ان يكون من شرع امتداد العقد لصالحه قد اقام في المصين المؤجرة ولو لفترة وجيزة وظل بها حتى وفاة المستأجر او تركه لها دون حاجة لاشتراط الإقامة المشتركة بينهما لان المستأجر طالما تسلم المصين المؤجرة فماتها تكون في حوزته ويحق له ان يشغلها بنفسه او بزوجه او اولاده او والديه فاذا استكملهم نبينا فانهم يعتبرون من المقيمين معه ولو لم يشاركهم الإقامة بالفعل ، ويحق لهم بالتالى التمسك باقتداد العقد . متى استمرت اقامتهم حتى وفاته او تخليه عن المصين لهم ، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطمون فيه ان الطاعن الاول — المستأجر — تسلم شقة النزاع ثم شغلها بابنه الطاعن الثاني ، فان تخليه عنها بعد ان صارت في حيازته قانونا لابنه المذكور الذى شغلها من هذا الوقت لا يحرم الاخر من التمسك بالحق المخول لمبقتضى نص المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . ( نقض ٢٦ — ٢ — ١٩٨٠ طعن ٤٦٩ ق ) .

## المستأجر الأصلي :

المقرر في قضاء هذه المحكمة انه ولئن كان لعقد ايجار المسكن طابع مماثلي يتمتع فيه رب الأسرة ليقوم به مع بلقى أفراد أسرته الا أن ذلك لا ينفي نسبية أثر عقد الإيجار من حيث الأشخاص فلا يلتزم به غير عاقديه الأصليين الذين يتبرون بقانون العقد ، وعلى ذلك فإن رب الأسرة المتعاقد يبقى — دون أفراد أسرته المقيمين معه — هو الطرف الاصيل والوحيد في العقد يؤيد هذا النظر أن النص في المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على الدعوى على أنه « ... لا ينتهي عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين اذ أبقى فيها زوجه وأولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك .. ويلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن لهم الحق في الاستمرار في شغل العين » يدل على أن المشرع لم يعتبر المستأجر نائباً عن الأشخاص الذين أوردتهم النص في استئجار العين ، ولذلك نص على استمرار عقد الإيجار لمصلحة من يكون مقيماً معهم مع المستأجر عند وفاته أو تركه العين ، وما كان في حاجة لايراد هذا الحكم لو أن المستأجر قد تمعّد عن نفسه ونياية عن أفراد أسرته ، ومن ثم فانه لا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذاً بأحكام النيابة الضمنية سواء كانت أفعالهم في بداية الإيجار أو بعده . ( نقض ١٨ — ١١ — ١٩٨٢ طعن ١٩٨٢ طعن ٥٤٠ س ٤٨ ق ، ٢١ — ٤ — ١٩٨٢ طعن ٧٥٧ س ٤٨ ق ، ١٥ — ٢ — ١٩٨٢ طعن ٩١٣ س ٥١ ق ، ١ — ٢ — ١٩٨٢ طعن ٤٥٦ س ٤٥ ق ، ٤ — ١ — ١٩٨٢ طعن ٥١٠ س ٤٦ ق ، ١٢ — ٤ — ١٩٨٠ طعن ٦ س ٤٧ ق ، ٢٦ — ٣ — ١٩٨٠ طعن ٣٩٦ س ٤٦ ق .

**قيام المستاجر الاصلى بتأجير العين المؤجرة له من الباطن بوافقة المؤجر . لا يعد تخليا عن اقامته فيها . للمستاجر الحق في تركها لمن يقيم معه من اولاده .**

٦٥٦ — التأجير من الباطن عقد يؤجر المستاجر بموجبه بمنفعة الشيء المؤجر المخولة له بوصفه مستاجرا الى آخر مقابل اجرة يحصل عليها منه فان الايجار من الباطن يعتبر صورة من صور انتفاع المستاجر الاصلى بالشيء المؤجر . ولما كان الحكم المطعون فيه قد قضى بإخلاء الشقة بمسار النزاع ورفض دعوى الطاعة الثالثة — بتحرير عقد ايجار لها عن ذات العين — على اساس تأجير الشقة من الباطن واقامة المستاجر واولاده في شقة أخرى يعتبر تخليا عن الاقامة فيها ويستنع عليه تركها الى احد اولاده بعد انتهاء ذلك التأجير وهو نظر في القانون خاطيء اذ ليس في التأجير من الباطن او عدم العودة الى الاقامة الفعلية في العين المؤجرة اثر انتهائه ما يصح اعتباره تخليا مننيا للعقد ايجارها ويكون من حق المستألف تركها لمن يقيم معه من اولاده ، واذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر غانه يكون قد اخطأ في تطبيق القانون . ( نقض ١ — ١٢ — ١٩٧٩ طعن ٣٠٥ س ٤٩ ق ١ ) .

**ترك المستاجر العين المؤجرة . تزوجه واولاده ووالديه البقاء بها ايا كانت مدة اقامتهم معه . لأقاربه حتى الدرجة الثالثة ذات الحق . شرطه . اقامتهم معه مدة سنة سابقة مباشرة على الترك . لا مبرر للفرقة بين حالتي الترك والوفاة . م ٢١ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .**

٦٥٧ — مؤدى نص المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين — المنطبق على واقعة الدعوى — ان المشرع اجاز لبعض اقارب المستاجر البقاء في المسكن المؤجر حتى لو تركه المستاجر واقام في مسكن آخر ، ويميز بين طائفة زوج المستاجر واولاده ووالديه فلم يشترط لبقائهم في المسكن المؤجر سوى ان يكونوا مقيمين مع المستاجر وقت الترك ايا كانت مدة اقامتهم معه فيه ، وبين باقى اقارب المستاجر فشرط الا تعتمدى قرابتهم له الدرجة الثالثة وان تكون مدة اقامتهم سنة على الأقل سابقة مباشرة على تاريخ ترك المستاجر للمسكن ، او مدة شغل له ان قلت عن سنة . ولا مسأغ للقول ان الفقرة الثانية من

المادة حين تناولت فريق الاقارب حتى الدرجة الثالثة لم تذكر حالة الترك واقتصرت على ان تكون اقلتهم في المسكن مدة سنة على الاقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن ايها اقل ، اذ ان ذلك لا يعدو ان يكون عيبا في الصياغة ويتنافى مع ما صرح به في صدر المادة من انه لا ينتهي عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو بتركه العين مما يستاهل الاستعداد بحكمة التشريع والرجوع الى الاعمال التحضيرية لمشروع القانون وكلها مؤدية الى ان المشرع انما قصد به التسوية بين حالتي الترك والوفاء بالنسبة الى كل من طائفتي الاقارب على سواء يؤيد هذا النظر ما جعلته المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون من انه نص على عدم انتهاء عقد الايجار بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة اذا بقي فيها من كانوا يقيمون معهم ورثته أو اقاربه حتى الدرجة الثالثة ، بشرط ان تكون الإقامة مستمرة في السنة السابقة مباشرة على الوفاء أو الترك أو مدة شغل المكان ايها اقل . يساند هذا القول ان المشرع كان لا يفرق أصلا بين طائفتي الاقارب وكان يجعل منها فريقا واحدا ، وان التعديل الذي أجبرته اللجنة التشريعية المشتركة من لجنتي الشؤون التشريعية والخدمات انما استهدف التفرقة بينهما في مدة الإقامة السابقة وتصرها على الطائفة الثانية دون الاولى ، ولم يقصد على الاطلاق تمييزا بين حالتي الوفاء والترك يظهر هذا الرأي ما ورد على لسان ممثل الحكومة بمجلس الأمة عند مناقشة هذا النص من ان « هناك توسعة لتشمل المادة كثيرا من الاقارب واشترط فيها شرط بسيط حتى تكون الفائدة اعم . هو مجرد الإقامة لمدة سنة قبل الوفاة أو الترك » . وبالمثل المشرع ان أنصح عن اتجاهه السابق متذكرا هذا العيب في الصياغة اذ نص صراحة في العبارة الاخيرة من الفقرة الاولى من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الاماكن — الذي حل محل القانون السابق — على انه يشترط في الفريق الثاني من الاقارب اقامتهم في المسكن مدة سنة سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن ايها اقل ، واقتصرت المذكرة الإيضاحية في شأنها على بيان انها تقابل المادة ٢١ من القانون السابق بما مفاده ان الهدف هو مجرد احكام الصياغة وليس انشاء لحكم مستحدث مغاير تأكيدا بان مراد المشرع هو استقرار الاوضاع في هذه المسألة التي استحدثت بموجب القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ومنع البلبلة في صدها تبعا لقصر الفترة

الفاصلة بين القانونين . لما كان ذلك ، وكان البين من الحكم المطعون فيه انه اقام تضاه بالاخلاء على سند من ان نص المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لا يبيح لاقارب المستأجرين حتى الدرجة الثالثة البقاء معها كانت مدة استقرارهم في العين قبيل الترك فانه يكون قد اخطأ في تطبيق القانون . ( نقض : ٤ - ٤ - ١٩٧٩ طعن ٥٥٠ س ٤٦ ق ) .

**اقامة الابن بالمسكن مع والده المستأجر حتى وفاته . اثره . استمرار الإيجار بالنسبة له . اقامته بعد ذلك بمسكن ملحق بالشركة بقر عمله . لا يعد اسقاطا من جانب لهقه في اجارة مسكنه الأصلي . ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .**

٦٥٨ - القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، تناول بالبيان فيما اورده من احكام امرة - تسرى من تاريخ العمل به - حقوق المقيمين في المسكن المؤجر من اقارب المستأجر ، بما نصت عليه المادة ٢١ منه انه « مع عدم الاخلال بحكم المادة الخاصة من هذا القانون لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر او تركه العين اذا بقى فيها زوجه او اولاده او والداه الذين كانوا يقعون معه حتى الوفاة او الترك ، وفيما عدا هؤلاء من اقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة ، يشترط لاستمرار عقد الإيجار اقامتهم في المسكن مدة سنة على الاقل سابقة على وفاة المستأجر او مدة شغله للمسكن ايها اقل ، ويلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لهم » . مما مفاده انه يكفي لاستمرار عقد ايجار المسكن بالنسبة لاولاد المستأجر بعد وفاته ثبوت اقامتهم معه عند الوفاة ، وانه بتحقيق ذلك يصبحون مستأجرين للمسكن على نحو يلزم المؤجر بتحرير عقد ايجار باسمهم ، يخضع في احكامه لما تسبغه القواعد العامة المقررة في القانون المعنى على عقود الإيجار وما اضافته اليها القوانين الاستثنائية المنظمة لايجار الاماكن من ضوابط للمستأجرين ، لما كان ذلك وكان البين من مخونات الحكم المطعون فيه ان الطاعن قد تبسك بأن اقبلته في الشقة مشأر النزاع لم تنقطع منذ ولادته فيها والى ما بعد وفاة والده - في سنة ١٩٦٩ - ثم والدته - في سنة ١٩٧٦ - وكان قوام ما شاد عليه الحكم تضاه بالاخلاء هو قوله ان الطاعن يعمل في شركة خصصت لديها سكنا لا قبلته وأنه اقام به واستقر فيه بدليل الحاق ابنته في مدرسة مجاورة اعتبارا من ديسمبر سنة

١٩٧٥ مما قد أسقط حقه في الإقامة في شقة النزاع ولا يجيز له الاحتياض بحكم المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، لعدم اقامته مع والته في تاريخ وفاتها في سنة ١٩٧٦ ، لما كان ما تقدم فإن الحكم يكون قد اهدر بذلك الحق المستند للطاعن من اقامته في تلك الشقة ، مع والده المستأجر لها عند وفاته — مما لم ينفه الحكم عن الطاعن — وهو ما يفضي عليه صفة المستأجر لها — كوالته سواء بسواء — منذ ذلك التاريخ . واستدل الحكم على ما اعتبره استأطا من الطاعن لحقه في اجارة تلك الشقة . بتخصيص مسكن له في الشركة التي يعمل بها مدة عمله فيها ، في حين أن اسقاط الحق — بوصفه تعبيرا عن ارادة صاحبه في التخلي عن منفعة مقررة بحبيها القانون — لا يكون الا صراحة أو باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالة على حقيقة المقصود ، واذا كانت المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب الوظيفة ، لا تحظى بالحماية المقررة في البسبب الاول من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن ايجار المساكن ، ومنها الامتداد القانوني لعتود الايجار — مما لا يسوغ معه الاستدلال بترك الواقعة على الاسقاط ، فإن الحكم المطعون فيه يكون علاوة على ما عاره من خطأ في تطبيق القانون قد شابته نساد في الاستدلال . ( نقض ٢٣ — ٦ — ١٩٧٩ طعن ١٣٦٨ س ٤٨ ق ) .

**وفاة مستأجر المسكن أو تركه له . امتداد العقد لصالح زوجه أو اولاده أو والديه المتيمين معه اقامة مستقرة . ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . سريان هذه القاعدة سواء كان القوي أو القار ك مستأجرا أصليا أو من امتد العقد قانونا لصالحه . مثال بشأن زوج ابنة المستأجر الأصلي .**

٦٥٩ — النص في المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن ايجار المساكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، على أنه « مع عدم الإخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهي عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقي فيها زوجه أو اولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى تاريخ الوفاة أو الترك . . . » يدل على أن المشرع اناد من مزية الامتداد القانوني لعقد الايجار زوجة المستأجر وأولاده ووالديه المتيمين معه اقامة مستقرة حال وفاته أو تركه المسكن ، دون تحديد لمدة الإقامة . ولما كان النص جاء مطلقا غير مقيد بجعل واحد من المستأجرين فإن

هذه القاعدة يطرد تطبيقها سواء كان المستأجر المتوفى أو التارك هو من أبرم عقد الإيجار ابتداء مع المالك ، أو من امتد العقد قانونا لصالحه بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين ، يؤيد هذا النظر أن المادة ذاتها في نهاية فقرتها الأولى ألزمت المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن كان يقيم مع المستأجر طالما توافرت فيه الشروط التي يستوجبها تأكيداً لحقهم في البقاء بالعين حداً من استعمال أزمة الإسكان . لما كان ذلك ، وكان الواقع في الدعوى حسبما استظهره الحكم المطعون فيه أو زوجة الطاعن كانت تقيم مع والدها المستأجر الأصلي حتى وفاته ، وإن الطاعن أقام مع زوجته حتى مفارقتها البلاد ، فإنه يغدو صاحب حق أصيل في البقاء بالشقة بالتطبيق لحكم المادة ٢١ آتية الذكر . (نقض ٢١ - ٢ - ١٩٧٩ طعن ٥١٤ س ٤٨ ق) .

**زوجة المستأجر وأولاده ووالديه المقيمون معه بالعين المؤجرة . عدم اعتبارهم مستأجرين أصليين حقهم في البقاء في العين بعد وفاة المستأجر أو تركه لها .** مادة ٢١ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . لا يعنى اعتبارهم مستأجرين أصليين .

٦٦٠ - إذ كان تفسير الحكم المطعون فيه لنص المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التي تنص بأنه « لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجة أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ... ويلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم » بأن المستأجر يعتبر « كميلاً » عن أفراد أسرته في تحرير عقد الإيجار وأنهم يعتبرون مظهراً لمستأجرين أصليين ، وأن لم يكن له سند من عبارة النص التي تدل على اقتصر حكمه على تنظيم حقوق هذه الطائفة من المقيمين مع المستأجر بعد وفاته أو تركه المسكن لهم دون أن يجاوز ذلك إلى تكيف ما قد يربطهم من علاقة بالمؤجر أو بالمستأجر قبل الوفاة أو الترك ، وهو ما تحككه القواعد المقررة في القانون المدني بحكم انطباقه على سائر المعاملات المدنية بما فيها الإيجار باستثناء ما نصت عليه القوانين المنظمة للعلاقات بين المؤجر والمستأجر بما مؤداه أن نص المادة ٢١ آتف الذكر هو مصدر الحق المقرر فيه وبالقيد الوارد به . وهو استلزام آتية المستفيدين منه ، مع المستأجر حتى الوفاة أو الترك وهو ما لا تتطلبه قواعد القانون المدني بالنسبة للمستأجرين

الاصليين ، وآية ذلك ما خوله النص لهؤلاء المنتفعين من حق مطالبة المؤجر بتحرير عقد ايجار لهم مما يدل على أنهم ليسوا مستلجرين بمقتضى عقد الإيجار الاصلى . ( نقض ١٧-٣ - ١٩٧٩ طعن ٥٤ س ٤٦ ق ) .

**امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر او تركه المعين لمصالح زوجته واولاد والديه .** في ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . مناقشه . اقامتهم معه اقامة مستقرة حتى الوفاة او الترك ايا ككت مدة الإقامة او بدايتها . الانقطاع ثم المصودة للإقامة المستقرة . لا يغير استمرار العقد لمصالحهم .

٦٦١ - مؤدى نص الفقرة الاولى من المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، أن المشرع رغبة منه في حماية شاغلي الاماكن المؤجرة ولحل ازمة الإسكان استحدث في المادة المذكورة حكما يقضى باستمرار عقد الإيجار وامتداده - في حالة وفاة المستأجر او تركه المعين المؤجرة - لمصالح زوجه او اولاده او والديه المقربين معه وقت الوفاة او الترك ، ويكفى لكي يتمتع أى من هؤلاء ببيضة الامتداد أن تثبت له اقامة مستقرة مع المستأجر بالمعين المؤجرة ايا ككت مدتھا وأيا ككت بدايتها بشرط أن تستمر حتى تاريخ الوفاة او الترك ، فلا يؤثر على قيام هذا الحق انقطاعه عن الإقامة مع المستأجر الاصلى اذا عاد وأقام من بعد معه اقامة مستقرة قبل الوفاة او الترك واستمرت لحينھا . ( نقض ٢٠ - ١٢ - ١٩٧٨ طعن ٥١٧ س ٤٥ ق ) .

**اقامة الزوج مع زوجته المستفيدة من عقد الإيجار من ترك والدها للسكن لا يعد تاجيرا من الباطن .** علة ذلك .

٦٦٢ - اذ ككت اقامة المطمون عليه الثانى زوج الابنة - ابنة المستأجر - بالمعين وانتفاعه بسكناها ، هو انتفاع منفرد من حق زوجته وتابع لها في استمرار شغلها ما دامت بقيت هي فيها - بعد ترك والدها للسكن - اعتبار بأن لعقد الإيجار - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - طابعاً عائلياً وجاعياً لا ينشأ منه المنتفع بالمعين سواء كان مستأجراً او مستفيداً مما شرعته القوانين الاستثنائية مجرد السكنى بفردہ بل ليعيش مع أفراد الأسرة الامن الذى ينفي اعتبار الوضع حالة تاجير من الباطن او تفازل من



الاجار بالنسبة للمطعون عليه الثاني . ( نقض ٢٠ - ١٢ - ١٩٧٨ طعن ٥١٧ س ٤٥ ق ٤ ) .

**انتقال حقوق المستاجر الى اقرابه حتى الدرجة الثالثة في حالة ترك المستاجر للمين . م ٢١ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . شرطه . المقصود بالقرابة . قرابة النسب وقرابة المصاهرة .**

٦٦٣ - أن النص في المادة ٢١ من الفسخ رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستاجرين - المنطبق على واقعة الدعوى - قد اطلق القول في صدد انتقال حقوق المستاجر الى سائر الاقارب حتى الدرجة الثالثة من غير زوجه او اولاده او والديه بشرط اقبالهم معه بصفة مستمرة مدة سنة على الاقل سابقة على وفاته او مدة تسفله المسكن ايها اهل ، وعقد الاجار - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - له طابع عائلي وجامى لا يتعاقد فيه المستاجر ليسكن بفردة بل ليعيش معه افراد أسرته ومن ثم فإن القرابة المعنية بالفقرة الثانية من المادة اتمة الذكر تشمل قرابة النسب وقرابة المصاهرة بحيث يعتبر اقارب احد الزوجين في نفس القرابة والدرجة بالنسبة الى الزوج الاخر. وفي المادة ٣٧ من القانون المدني - يؤيد هذا النظر أن الفقرة الاولى من ذات المادة اشرت الى الزوجة اخصاء للطابع الاسرى لمقتد ايجار الاماكن ، ويساند هذا القول ان المشرع ائصح عن مقصوده في المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن ناجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر - والمقابلة للمادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - وأوضح أن النص على الاقارب حتى الدرجة الثالثة يتسع للاقارب نسبا او مصاهرة على حد سواء . لما كان ذلك وكان الحكم قد بنى قضاءه على أساس أن المادة سالفة الذكر مقصورة على اقارب النسب ولا تمتد الى قرابة الاصهار ، ورتب على ذلك أن اقامة مورث الطاعة الثانية بعين النزاع مهما استطالت لا تنشيء له حقا ، وحجب بذلك نفسه عن تحميم توافر شرائط انطباق هذه المادة عليه وهل من حقه الاستفادة منها حال ترك المستاجر الاصلى عين النزاع ، فانه يكون قد اخطأ في تطبيق القانون . ( نقض ٢٠ - ١٢ - ١٩٧٨ طعن ١١١٠ س ٤٧ ق ) .

**طلب اخلاء المسكن لوفاة المستأجرة . تمسك ابنتها باقامتها في العين حتى تاريخ الوفاة . نفى ذلك . وقوع عبء اثباته على عاتق المؤجرة .**  
٦٦٤ — المقرر في قواعد الاثبات ان ن يتمسك بالثابت اصلا لا يكلف بإثباته اما من يدعى خلاف الاصل فعليه هو عبء اثبات ما يدعيه ، ولما كان الطاعنون قد اتوا دعواهم على سند من القول بأن الطمعون عليها تركت الإقامة مع والدتها بعين النزاع بعد زواجها واقامت مع زوجها بالاردن في حين انكرت الطمعون عليها ذلك تمسكا منها بالاستمرار في الإقامة في عين النزاع قبل الزواج وبعده وعدم تخليها عن الإقامة فيها حتى الآن . فان الطمعون عليها تكون بذلك قد تمسكت بالثابت اصلا فلا تكلف اثباته ، ولا يقدح في ذلك ابداءها الاستعداد لاثبات تلك الإقامة لأن الحكم الطمعون فيه وقد وجد في أوراق الدعوى ما يكفي لتكوين عقيدته لا يكون — وعلى ما جرى به قسما — هذه المحكمة — بلزما باجابة طلب الاحالة الى التحقيق . ( نقض ٢٣ — ١٢ — ١٩٧٨ طعن ١٣ س ٨ ق ) .

**طلب اخلاء المسكن لوفاة المستأجرة . استخلاص الحكم ثبوت اقامة ابنتها بالعين منذ بدء العلاقة الاجبارية حتى الوفاة . اعتبره ان صاحبها لزوجها في عمله بالخارج لا يعد تخليا عن الإقامة بالعين . لا خطأ .**  
٦٦٥ — مؤدى نص المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، عدم انتهاء عقد ايجار المسكن عند وفاة المستأجر وبقائه ساريا لصالح اولاده ماداموا مقيمين بالعين المؤجرة حتى تاريخ الوفاة ، ولما كان الحكم الطمعون فيه بعدم ان استخلص من عناصر الدعوى استخلاصا سائفا اقامة الطمعون عليها بعين النزاع ، مع والدتها منذ بدء العلاقة الاجبارية وحتى تاريخ وفاتها وعدم اعتبار مصاحبة الطمعون عليها لزوجها في مقر عمله بالاردن مدة عمله المحدودة تخليا منها عن اقامتها بتلك العين ، وهذه النتيجة التي انتهى اليها الحكم هي التي يؤدى اليها تطبيق نص المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . ( نقض ٢٣ — ١٢ — ١٩٧٨ طعن ١٣ س ٨ ق ) .

**اقامة الزوج مع زوجته المستأجرة وانتفاسه بالسكنى معها تبعا لحقها في شغل المسكن . اعتبار الحكم الطمعون فيه ان ذلك من قبيل الايواء او الاستضافة ولا يتعارض مع قوانين الاحوال الشخصية . لا خطأ .**

٦٦٦ - المقرر في قضاء هذه المحكمة انه يشترط للانتفاع بالاستعداد القانوني بعد وفاة المستأجر في ظل العمل بأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ان يكون المستفيدون من هذا الاستعداد سواء من الورثة او غيرهم مقيمين عادة مع المستأجر الاصلى عند وفاته ، واذا كان الطاعن لا يمارى في اقامة المطعون عليها الثالثة مع والدها بشقة النزاع عند وفاته واستمرارها في البقاء بها بعدها وكان لعقد الايجار طابع عائلى وجماعى لا ينشئ منه المنتفع بالعين - سواء كان مستأجرا او مستفيدا مما شرعته القوانين الاستثنائية استهدافا لجماعة شاغلى الاماكن المؤجرة ولحل أزمة الاسكان المستفحلة - مجرد السكن بمفرده بل ليعيش مع افراد أسرته ولن يقع عليهم عبء ايوائهم قانونيا لو اتيوا ، فان اقامة المطعون عليه الرابع مع زوجته المطعون عليها الثالثة وانتفاعه بالسكنى في جزء من شقة النزاع هو انتفاع متفرع عن حق زوجته وتلحق بها في استمرارها في شغلها طالما بقيت هي فيه ، ومن ثم فان تكليف الحكم المطعون فيه لاثابة المطعون عليه الرابع بأنه ايواء او استضافة ليس فيه ما يعاب ، ولا محل للتفرع بان الزوج وليس الزوجة هو الذى يفرض عليه الشريعة تهئية مسكن الزوجية ، لان هذا الجدل فضلا عن خروجه عن نطاق الدعوى المثلة المتصل سببها بالتاجر من الباطل ، فان اقامة الزوج في منزل أسرة زوجته لا يتناقى البتة - حسبما قرر الحكم - مع احكام قوانين الاحوال الشخصية . ( نقض ٣١ - ٥ - ١٩٧٨ طعن ٥٩٥ س ٤٤ ق ) .

**المقيمون مع المستأجر الاصلى في العين المؤجرة منذ بداية العقد او بعده .** عدم جواز اعتبارهم مستأجرين اصليين . علة ذلك . عدم جواز مطالبتهم بأجرة العين طالما لم ينفرد ايهم بشغلها بعد ترك المستأجر لها .

٦٦٧ - لعقد الايجار طابع عائلى وجماعى لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده بل ليعيش معه افراد أسرته ولن يترأى له ايواءهم . وقد استهدفت التشريعات الخاصة بيجار الاماكن حماية شاغل العين المؤجرة من عسف المؤجر وتكليفه والمقيمين معه من اقامة مستقرة في السكن ابان أزمة الاسكان ، وجعلت عقود ايجار تلك الاماكن ممتدة تلقائيا ويحكم القانون الى غير مدة محددة طالما بقيت تلك التشريعات التى املتها اعتبارات النظام العام ، بحيث لا يجوز اخراج المقيمين اقامة مستديمة مع المستأجر بغير

ارادتهم الا بسبب من الاسباب التي حددتها تلك التشريعات على سبيل  
الحصر ، الا ان ذلك لا ينفى نسبية اثر عقد الايجار من حيث الأشخاص فلا  
يلتزم بها غير عاقديه الاصليين اللذين ياتران بتقانون العقد ، ومن حيث  
المضمون فلا يلزم العقد الا بما تضمنته من التزام ، طالما بقى المستأجر الاصلى  
على قيد الحياة يسكن العين المؤجرة ، لم يبرحها الى مسكن آخر ، ولم ينسب  
اليه انه تنازل عن حقه في الايجار او اجره من باطنه خلافا لما يفرضه عليه  
القانون ، يؤيد هذا النظر الذى لم يرد به نص صريح فى القانون رقم ١٢١  
لسنة ١٩٤٧ ان المشرع فى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ثم فى  
المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عنى بتعيين المستفيد من مزية  
الامتداد القانونى بعد وفاة المستأجر الاصلى او تركه العين بما يشير الى ان  
المقيمين مع المستأجر الاصلى لا تترتب فى ذمتهم التزامات قبل المؤجر فترة  
مشاركتهم المستأجر الاصلى فى السكن ، ويبقى هذا الاخير هو الطرف الاصلى  
والوحيد فى التعامل مع المؤجر ، ولايسوغ القول بان المقيمين مع المستأجر  
يعتبرون مستأجرين اصليين اخذا باحكام النيابة الضمنية ، انحرافا عن  
المبادئ العامة فى نسبية اثر العقد حين يقوم بارادة النائب وينصرف اثره  
الى الاصل لان هؤلاء ليسوا طبقا للقانون اطرافا فى عقد الايجار  
ولا تربطهم بالمؤجر اية علاقات تعاقدية مباشرة او غير مباشرة سواء كانت  
اقتلتهم فى بداية الايجار او بعده ، وانما تمتعهم بالاقامة فى العين قياسا من  
المستأجر بالتزامات وواجبات أدبية ذات طابع خاص قابلة للتغيير والتعديل  
متعلقة به هو ولا شأن لها بالمؤجر ، وكيفية استئصال المستأجر لمنفعة السكن  
مسألة عارضة لا تبرر فكرة المجاز القانونى على اساس النيابة الضمنية .  
لما كان الواقع فى الدعوى ان عقد ايجار عين النزاع أبرم فى ١٦ - ٩ - ١٩٦٧  
بين الطاعنة وبين ابنتها التى كانت زوجا للطاعن آنذاك ، وان المؤجرة  
استصدرت حكما فى الدعوى رقم ١٠٩٧٧ لسنة ١٩٧٠ مدنى بمستعجل القاهرة  
قبل ابنتها المستأجرة منها بطردها من العين المؤجرة لتخلفها فى سداد الاجرة  
من اول يناير ١٩٦٨ ولتضمن عقد الايجار الشرط الصريح الفاسخ ، وكان هذا  
الحكم قد نفذ باخلاء المستأجرة وزوجها المطعون عليه الذى كان يقيم معها  
فى ١٢ - ٤ - ١٩٧١ فان ما خلص اليه الحكم المطعون فيه من ان المطعون  
عليه غير ملزم بأجرة شسقة النزاع طالما انه كان مقيما بها مع المستأجرة  
الاصلية بسبب علاقة الزوجية التى كانت تربطهما خلال الفترة المطالب

باجرتها وطالما انه لم ينفرد بشغل الشقة بأى سبيل بعد خروج المستأجرة الاسلية منها هو النتيجة التى تتفق والتطبيق الصحيح للقانون . ( نقض ٢٩ — ٣ — ١٩٧٨ طعن ٢٢٠ س ٤٤ ق ) .

**الانتفاع بالامتداد القانونى لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر في ظل القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ شرطه . اقامة المستفيد مع المستأجر عادة فنسد وفاته .**

٦٦٨ — يشترط للانتفاع بالامتداد القانونى لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر في ظل العمل بأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن يكون المستفيدون من هذا الامتداد سواء كانوا من الورثة أو غيرهم . يقيمن عادة مع المستأجر عند وفاته . ولما كان المين من الحكم المطعون فيه انه خلص الى أن الطاعنين — وهما من اقارب زوجة المستأجر — انقطعت علاقتهما بالشقة موضوع النزاع قبل وفاة المستأجر ، وانتهى الى أن ترددها على الشقة بعد أن انقطعت صلتها بها كان من قبيل الاستضافة ، وكان لا يعيب الحكم انه لم يبين على وجه التحديد التاريخ الذى انقطعت فيه اقامة الطاعنين بالشقة ، اذ يكفى لإثبات قضائه بعدم أحقية الطاعنين في شغل المين بمسند وفاة المستأجرة أن يكون قد حصل أن اقامتها بها قد انقطعت من قبل وفاته على النحو السالف ذكره . لما كان ذلك ، فإن النوى على الحكم يكون على غير أساس . ( نقض ١ — ٤ — ١٩٧٥ طعن ١٦ س ٤٠ ق ) .

#### **مخالفة شروط الإيجار :**

**إخلاء المستأجر لاستعمال المكان المؤجر بطريقة تخالف شروط الإيجار .**  
**مناطه . معقولة هذه الشروط بخلوها من عيب اساءة استعمال الحق .**  
٦٦٩ — النص في المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ — يدل على اعتداد القانون في مقام تقدير موجب الإخلاء على ما ينطوى عليه عقد الإيجار من شروط انتافية بشرط معقوليتها بأن تخلو من عيب اساءة استعمال الحق في التعاقد في ضوء ما تقتضيه المادة ٥ من القانون المدنى وأحكام هذا القانون وهى الأصل العام في تحديد حقوق كل من طرفى عقد الإيجار وواجباته فيما لم يرد فيه نص في القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ توجب على المستأجر استعمال المين المؤجرة على النحو المتفق عليه في المادة ٥٧٩ من القانون

المدنى وأن يبذل من العناية فى استعمالها ما يبذله الشخص المعتاد ( المادة ٥٨٣ مدنى ) وفى ذلك ما يفيد أن من شروط عقد الإيجار ما يوجب على المستأجر أن يلتزم فى استعماله للعين المؤجرة بالحدود التعاقدية بغير خروج عليها والا كان مخلا بالتزامه المعتدى أخلايا يترتب عليه تطبيق الجزاء المقرر قانونا .  
( نقض ١٧ - ٥ - ١٩٨٠ طعن ٦٣٣ س ٤٦ ق ) .

**طريقة استعمال المكان المؤجر . مردها لارادة المتعاقدين طالما لا تخالف قاعدة آمرة فى التشريعات الاستثنائية . تحديد نطاق احدثات الضرر . عدم اقتصاره على ما يقع داخل العين المؤجرة . جواز شمول الاتفاق بما يتصل بها من اجزاء اخرى . اختصاص المحكمة الابتدائية بنظر دعوى الإخلال عند المخالفة .**

٦٧. — طريقة استعمال العين المؤجرة مردها لارادة المتعاقدين مادامت لا تخالف قاعدة آمرة فى التشريعات الاستثنائية فان اتفاقهما يكون على هذا النطاق مشروعا ومن ثم واجب الاعمال تفاديا مما يترتب على مخالفة ذلك من ضرر سواء بالعين ذاتها أو بمصلحة مادية أو معنوية للمؤجر أو لمن يكون المؤجر ضامنا لهم عدم التعرض أو الاضرار بمصالحهم ولا جناح على الطرفين فى أن يتفقا على تحديد النطاق الذى يعتبر معه الفصل مؤديا الى احدثات الضرر سواء اكان واقعا داخل العين المؤجرة أو مستطيلا الى ما يتصل بها مادامت هى السبيل المباشر لوقوع الفعل المؤدى الى احدثات الضرر ذلك انه لما كان العقد هو شريعة المتعاقدين ( المادة ١٤٧ من القانون المدنى ) وان من الواجب تنفيذه طبقا لما اشتمل عليه ( المادة ١٤٨ ) فانه يكون هو مصدر المسؤولية العقدية التى يمل كطرفاها تصديق قواعدها تخفيفا أو تشديدا فى نطاق المشروعية ويكون اتفاقهما بشأنها فى عقد الإيجار الذى ينظم حدود استعمال المستأجر للعين المؤجرة بما لا يضر بالمؤجر من شروط الإيجار التى يترتب على مخالفتها تحقق الاثر المبين فى الفقرة — ب — من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وهو اخلاء المكان المؤجر وحالة توافر شروطها ، لما كان ما تقدم وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن عقد ايجار العين مثار النزاع قد حظر على الطاسعان استعمال البسحروم والسطح والحديقة أو احدثات اى تعديل فيها دون انن كتابى من المالك وأن

توام دعوى الطعون عليه — المؤجر — ان الطاعن — المستأجر — قد خالف هذا الحظر المتدى المتصل بطريقة استعمال العين المؤجرة بما يعتبر معه مخالفة لحكم الفقرة — ج — آنفة الذكر فان الدعوى المائلة تكون ناشئة عن تطبيق احكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ مما يسلكها في عداد ما تختص به المحكمة الابتدائية ويكون الدفع بعدم اختصاصها على غير اساس . انقض ١٧ — ٥ — ١٩٨٠ طعن ٦٢٢ س٦ ق١ ) .

### **الاتفاق على حظر استخدام المستأجر لدخول المنزل وحديثه . اخلاء المستأجر لمخالفته شروط العقد لا خطأ .**

٦٧١ — جرى قضاء هذه المحكمة على ان للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان المؤجر اذا اخل المستأجر في استعماله للمكان بالتزاماته المنطقية بهذا الاستعمال والمنصوص عليها في المواد ٥٧٩ و ٥٨٠ و ٥٨٢ من القانون المدني والتي تلحق بالمؤجر ضررا ولما كان عقد الايجار المبرم بين الطرفين والذي نظم حقوقهما والتزامتهما المتبادلة قد حظر على الطاعن — المستأجر — استعمال بدروم المنزل وحديثه وكان الحكم الطعون فيه — الذي قضى باخلاء المستأجر لمخالفته الشروط المعقولة في عقد الايجار — موافقا لصحيح القانون ومؤيما الى النتيجة التي خلص اليها الحكم فان النعى عليه بمخالفة القانون والخطا في تطبيقه يكون على غير اساس . ( نقض ١٧ — ٥ — ١٩٨٠ طعن ٦٢٢ س٦ ق١ ) .

### **مخالفة المستأجر لشروط الايجار المعقولة بما يضر بالمؤجر . تعلق حق المؤجر بطلب اخلائه ولو ازال المستأجر اسباب المخالفة .**

٦٧٢ — لا وجه لتهدى الطاعن — المستأجر — بمسارعه الى ازالة اسباب المخالفة بعد وقوعها — مخالفة لشروط الايجار المعقولة — لما هو مقرر في قضاء هذه المحكمة من تعلق حق المؤجر بالضرر بطلب الاخلاء تطبيقا لحكم القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بوقوع الضرر من جانب المستأجر ولو بعد ازالته بعد ذلك . ( نقض ١٧ — ٥ — ١٩٨٠ طعن ٦٢٢ س٦ ق١ ) .

تغير ما اذا كانت الوقائع المادية المنسوبة للمستأجر تشكل اسبابة الاستعمال ضارة بالمؤجر من عدمه . استقلال محكمة الموضوع بها . الحكم

بأن اقامة حظائر الدواجن بجزء من الحديقة يعتبر استعمالاً ضاراً غير مألوف .  
سلفاً .

٦٧٢ — المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مفاد المادة ٢٢/ج من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ حظر التغيير الذي ينشأ عنه ضرر للمؤجر ، وتفسير ما اذا كانت الوقائع المادية المنسوبة للمستأجر تشكل اساءة للاستعمال ضارة بالمؤجر من المسائل التي يستل بتقديرها قاضي الموضوع دون رقابة متى كان استخلاصه سائفاً واذا كان الحكم الطعون فيه قد اعتد بتقرير الخبير الذي انتهى الى حدوث ضرر لحق المالك والسكان والمعين المؤجرة يتمثل في أن اقتطاع الطامن جزءاً من الحديقة واقامة ثلاثة حظائر للحجاج ورباعة للصمام عليها يعتبر استعمالاً غير مألوف وينطوي على اطلاق لراحة السكان واضرار بالريحة العامة ، وهو قول منطقي له سند من النعمى يكون على غير اساس .  
( نقض ٢٠ — ٦ — ١٩٧٩ طعن ٢٠٤ س ٤٥ ق ) .

**اخلاء المستأجر لاستعماله المكان المؤجر بطريقة تنافي شروط الايجار**  
المقولة وتضر بمصلحة المؤجر . شرطه . أن تكون بغير رضاه المؤجر .

٦٧٤ — من المقرر أنه يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر اذا استعمله المستأجر أو سبح باستعماله بطريقة تنافي شروط الايجار المقولة اذا ما ترتب على هذا الاستعمال ضرر بمصلحة المؤجر ، الا أنه يشترط في ترتيب الاخلاء على وقوع تلك المخالفات أن تكون قد وقعت دون رضاه المؤجر . لأن رضاه يرفع عنها وصف المخالفة . ( نقض ١٠ — ١ — ١٩٧٩ طعن ٨٦٦ س ٤٦ ق ) .

**اخلاء المستأجر لمخالفته شروط الايجار المقولة بما يرتب ضرراً للمالك**  
م ٢٢ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . عدم اشتراط بلوغ المخالفة حد التغيير التام في وجه الاستعمال .

٦٧٥ — تجيز الفقرة ج من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ اخلاء المكان المؤجر اذا استعمله المستأجر بطريقة تخالف شروط الايجار المقولة وأن يضر ذلك بمصلحة المؤجر الا انه لا يلزم أن تبلغ مخالفة المستأجر لتلك الشروط حد التغيير الشامل في الاستعمال اذ من المقرر في قضاء هذه المحكمة التزام المستأجر باحترام كافة شروط عقد الايجار الا ما كان



منها مشوبا بالتسلف في استعمال الحق . ( نقض ٢٧ — ١ — ١٩٧٩ طعن ٧٧٠ من ٤٧ ق ) .

**الحكم بإخلاء المستأجر لتغييره وجه استعمال المكان المؤجر مخزنا للآثاث الى ورشة نجارة بما يرتب ضررا للمؤجر . لا خطأ .**

٦٧٦ — اذ كان الحكم المطعون فيه قد استند في قضائه بالإخلاء الى ان الطاعن قد خالف شروط عقد الإيجار بتغييره استعمال المكان المؤجر من مخزن للآثاث الى « ورشة » لأعمال النجارة وطلائها ، وانه قد ترتب على هذا التغيير ضرر بمصلحة الطمعون عليها تمثل في ازواج السكان نتيجة ما يحدثه هذا الاستعمال من ضوضاء ، فضلا عن تشويه واجهة العقار الواقع في منطقة حظر القانون مباشرة مثل هذا النشاط فيها لاعتبارات تتعلق بالهدوء والنظافة وحسن المظهر ، فان الحكم لا يكون قد اخطأ في تفسير القانون او في تطبيقه على ما ثبت له من الواقع في الدعوى . ( نقض ٢٧ — ١ — ١٩٧٩ طعن ٧٧٠ من ٤٧ ق ) .

**إخلاء المستأجر لاستعماله المكان المؤجر بطريقة تخالف شروط الإيجار .**  
٢٢م ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . شرطه . ان يلحق بالمؤجر ضرر .

٦٧٧ — يؤدى المادة ٢٢/ج من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الامكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ان المستأجر يتقيد في استعماله المكن بالغرض الذى أوجرت من أجله ويتحدد الغرض بمقتضى العقد ذاته ويجوز ان يستدل عليه ضمنا من ظروف الحال ، وينبغى لجواز الحكم بالإخلاء — على ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان يقوم الدليل على ان المستأجر غير الاستعمال المحدد بالمعايير السالفة على نحو يلحق الضرر بالمؤجر . ( نقض ١٣ — ١٢ — ١٩٧٨ طعن ١٢٧٥ من ٤٧ ق ) .

**تأجير المكان لاستغلاله في التجارة . ممارسة المستأجر تجارة العطارة .**  
**وشمه ملكية بالعين تطحن مواد العطارة . لا يعتبر تغييرا في وجه استعمالها .**  
**علة ذلك .**

٦٧٨ — اذ كان الواقع في الدعوى انه اشير في العقد المبرم الى ان التأجير بقصد استعمال المحل المؤجر في التجارة ، وكان نوع التجارة الذى

يمارسه الطامن هو « تجارة العطارة » وإذا كانت هذه التجارة بطبيعتها تقتضى طحن بعض مواد العطارة طبقا لرغبات العملاء فان استعمال ماكينة لهذا الغرض لا يمكن اعتباره من قبيل عمليات التصنيع ، متى كان ذلك وكان لم يثبت من الأوراق ان الطامن توقف عن ممارسة تجارة العطارة أو انراد الحل المؤجر لطحن موادها فان ما أقام عليه الحكم قضاءه — بالاخلاء — لا يؤدى الى ما انتهى اليه . ( نقض ١٢ — ١٢ — ١٩٧٨ طعن ١٢٧٥ س ٤٧ ق ) .

**تاجر المين لاستغلالها مكتباً . استعمالها لجيت المترددين عليه .**  
**استخلاص الحكم المطعون فيه مخالفة المستجرة لشروط العقد وتترتب عليه**  
**ضرر المالك . سائق . ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .**

٦٧٩ — مفاد الفقرة ج من المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين — المنطبق على واقعة الدعوى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان التشريع الاستثنائى بعد ان سلب المؤجر الحق الذى تخوله اياه القواعد العامة فى مطالبة المستأجر باخلاء العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد مقررنا مبدأ امتداد تلقائيا — اجاز للمؤجر طلب الاخلاء اذا اهل المستأجر بالتزاماته المتعلقة باستعمال العين المؤجرة ومنها المادة ٥٧٩ من القانون المدنى التى تنص على انه « يلتزم المستأجر بان يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه ، فان لم يكن هناك اتفاق التزم بان يستعمل العين بحسب ما أعدت له » ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه انه أقام قضاءه بالاخلاء على اسباب حاصلها ان الغرض من ايجار شقة النزاع هو ان تكون مكتباً للاتحاد ، وان اعمال المكتب لا تتفق مع استعمال الشقة لجيت عملاء الاتحاد وهو الامر الثابت من تحقيق محكمة الدرجة الاولى وتقرير القدير المقدم فى القضية رقم ... . . . . المودع صورة منه ملف الدعوى ، وان هذا الاستعمال يلحق ضررا بالمطعون عليه يتمثل بما يترتب على اقامة الاشخاص بالشقة على هذا النحو من خوضاء واطلاق لراحة سكان المنزل علاوة على زيادة استهلاك المياه ، وكان هذا الذى ساقه الحكم سائفا وكافيا فى حبل النتيجة التى انتهى اليها فلان النعى عليه بالتصور فى التسبيب يكون على غير اساس . ( نقض ٣٠ — ١٢ — ١٩٧٨ طعن ١٧١ س ٤٢ ق ) .

**حق المؤجر في طلب إخلاء المستأجر لاستعماله العين المؤجرة بطريقة**  
**تتأق شروط العقد المعقولة . ٢٢م ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . شرطه . أن يلحق**  
**بالمؤجر ضررا من جراء ذلك . ليس للقاضي سلطة تقديرية في فسخ العقد .**

٦٨٠ - يؤدى نص المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن  
إيجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين - وعلى ما جرى  
به قضاء هذه المحكمة - أن التشريع الاستثنائي بعد أن سلب المؤجر الحق  
الذى تخوله إياه القواعد العامة في مطالبة المستأجر بإخلاء العين المؤجرة عند  
انتهاء مدة العقد مقررًا مبدأ امتداد عقود الإيجار امتدادا تلقائيا إجاز للمؤجر  
طلب الإخلاء إذا أخل المستأجر بالتزاماته المتعلقة باستعمال العين المؤجرة  
المشار اليها بالمواد ٥٧٩ ، ٥٨٠ ، ٥٨١ من القانون المدنى ، ولئن كان  
المستند من هذا النص أن للمؤجر الحق في طلبه إخلاء المستأجر بمجرد  
استعمال المكن المؤجر استعمالا يتأق شروط العقد ، سواء كان تغييرا مايبا  
في العين المؤجرة أو تغييرا معنويا بتعديل الاستعمال ، الا ان هذا النص جاء  
خلوا مما يفيد سلطة القاضي التقديرية في الفسخ ولم يفرض عليه الحكم  
بالإخلاء إذا توافر سبب من أسبابه التى حددت شروطها فيه واذا كان مفاد  
ما تنص عليه المادة ٥٧٩ من القانون المدنى من أن المخطور هو تعديل  
الاستعمال الذى ينشأ عنه ضرر للمؤجر ، فاذا انتفى الضرر ارتفع الحظر .  
لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد خالف هذا  
النظر وأقام قضاؤه بالإخلاء على سند من أن مجرد تغيير استعمال العين  
المؤجرة يعتبر مخالفا لشروط الإيجار المعقولة تستوجب الإخلاء دون استلزام  
توافر ركن الضرر ، ولم يحصم مدى تحقق الضرر ، فانه يكون معيبا بالخطأ  
في تطبيق القانون . ( نقض ٢١ - ٦ - ١٩٧٨ طعن ٥٧٠ س ٤٤ ق ) .

**الحكم بإخلاء مستأجر المحل لمخالفته نصا في العقد يحظر استعمال**  
**الات والمداخن . ابتدئا الى انطوائه على ضرر للمؤجر . لا خطأ .**

٦٨١ - اذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه انه اقام قضاؤه  
بالإخلاء على سند من أن عقد الإيجار المبرم بين الطاعن والمطعون عليه في  
١ - ١٩٦٨ هو شريعة العاقدين وأن عباراته صريحة في أن المحل مؤجر  
بقصد استعماله محلا لبيع الماكولات الجافة ، وأن الطاعن - المستأجر -

تعهد بعدم استعمال اية آلات تدار بالكهرباء أو أية ماكينات أو مداخلن والا  
اعتبر المقدم مفسوخا من تلقاء نفسه ، وإن مخالفة الطاعن لذلك الحظر  
الوارد بالمقد ينطوى على الحاق ضرر بالمطعون عليه الذى يستقل سائر  
المبنى كنفق ومن شأن تصاعد الدخان وإدارة الآلات الكهربائية إطلاق راحة  
نزلائه وانصرافهم عنه وكان لاجل هذه المثابة للقول بوجود الآلات الممنوعة بعين  
النزاع من قبل أو بارتضاء المطعون عليه — المؤجر — استعمالها — لتجافى  
ذلك مع ما يتم منه قبول الطاعن النص على حظر استعمالها فى العقد ، فإن  
ما انتهى اليه الحكم فى هذا الشأن استخلاص سائغ له مأخذه من الأوراق  
والمستندات المقدمة ، ولا مخالفة للقانون ولا يشوبه نساذ فى الاستدلال .  
( نقض ٢٦ — ١٠ — ١٩٧٧ طعن ٩١٢ س ٤٣ ق ) .

**استعمال المستأجر المين المؤجرة بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة**  
أو تضر بمصلحة المالك المقضاء بفسخ المقد اعمالا للمادة ٢٣ ج من القانون  
٥٢ لسنة ١٩٦٩ — رغم اتفاق المتعاقدين على جزاء آخر . خطأ .

٦٨٢ — اذ كان البين من محونات الحكم الابتدائى ان البند السابع من  
عقد الإيجار محل النزاع يجرى على أنه « غير مسووح للمستأجر أن يعمل أى  
تغيير بالمحل استئجاره لا من هدم ولا بقاء ولا فتح ابواب ولا شبابيك بدون  
رضاء المالك واخذ اذن كتابى منه وان حصل منه شئ يرجعه الى اصله ويلزم  
بالفعل والاضرار وللمالك الخيار بابقاء تلك التغييرات بدون تكليفه شئ فى  
مقابلها او ترجيعها لاصلها ومصاريفها على المستأجر » وكان ظاهر هذا البند  
يفيد أن نية المتعاقدين قد انصرفت الى تحديد الجزاء على مخالفة باعادة الحالة  
الى اصلها بمصروفات على عاتق المستأجر او الإبقاء على هذه التعديلات دون  
تحويل المؤجر نفقاتها ، وكان الحكم المطعون فيه قد عمد الى تطبيق المادة  
٢٣/ج من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى تجيز للمؤجر طلب فسخ العقد  
واخلاء المكان المؤجر اذا استعمله المستأجر بطريقة تنافى شروط الإيجار  
المعقولة أو تضر بمصلحة المالك دون أن يبين فى الاسباب مبررات عدوله عن  
الحلول الظاهر للمقد من عدم توقيع الجزاء بالفسخ رغم أنه يجوز للمؤجر  
عند التعاقد أن ينزل عن التمسك بالرخصة التى خولها اياه التشريع  
الاستثنائى فى كل أو بعض المواضع التى تجيز له طلب فسخ العقد والاختلاء

مما عدته تلك المادة ، غاته يكون متعينا نقض الحكم . ( نقض ٣٠ — ١١ —  
١٩٧٧ طعن ١٠٣ س ٤٤ ق ) .

**اخلاء المكان المؤجر لاستعمال المستاجر له بطريقة تنافي شروط الايجار**  
**المعقولة المادة ٢/ج ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المقابلة للابادة ٢٣/ج ق ٥٢ لسنة**  
**١٩٦٩ . شرطه . أن ينشأ بسبب هذا الاستعمال ضرر للمؤجر .**

٦٨٣ — انه وان كانت المادة ٢/ج من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧  
وتقابلها المادة ٢٣/ج من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تنص على أنه يجوز  
للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر اذا استعمله المستاجر او مسح  
باستعماله بطريقة تنافي شروط الايجار المعقولة او تضر بمصلحة المالك مما ند  
يستفاد منه أن للمؤجر الحق في طلب اخراج المستاجر لجرد استعمال المكان  
المؤجر استعمالا مخالفا لشروط الايجار المعقولة ولو لم ينشأ عن ذلك ضرر  
للمؤجر الا انه طبقا للقواعد العامة يشترط لفسخ عقد الايجار والاخلاء في  
هذه الحالة أن ينشأ ضرر للمؤجر بسبب استعمال المكان المؤجر استعمالا  
ينساق شروط العقد . ولما كان يبين من الحكم المطعون فيه انه قضى برنض  
دعوى الاخلاء تأسيسا على أنه لا خطورة على سلامة المبنى من بقاء الآلات  
بالمين المؤجرة — ورشة — مما يفاده أنه اقام قضاءه على نفى وقوع ضرر  
للمؤجر وهو ما يكفي لحمل الحكم ومن ثم فلا جدوى من البحث فيما اذا كان  
المستاجر قد استعمل المكان المؤجر بطريقة تنافي شروط الايجار المعقولة  
ويكون النعى على الحكم المطعون فيه على غير أساس . ( نقض ٢٤ — ٦ —  
١٩٧٥ طعن ٦٦٤ س ٤٠ ق ) .

**الاستيلاء على عقار ليكون مدرسة . اساءة استعماله واحداث تغيير**  
**به وقطع بعض اشجاره . لا يدخل في نطاق الاستعمال غير العادى بل هو**  
**خطا جسيم يستوجب تعويضا مستقلا عن الضرر الناشئ عنه .**

٦٨٤ — متى كان ما نسبته الطاعنة الى وزارة التربية والتعليم من  
اساءة استعمال العقار — المستولى عليه ليكون مدرسة — واحداث تغيير به  
وقطع بعض اشجاره ، لا يدخل في نطاق الاستعمال غير العادى ، بل يكون  
ان صح وقوعه خطا جسيما يستوجب تعويضا مستقلا عن الضرر الناشئ  
عنه ، لا تشمله الزيادة المقررة مقابل مصاريف الصيانة والاستهلاك غير

الماديين ، وكان الحكم المظنون فيه قد جرى على خلاف هذا النظر ، فانه  
يكون قد خالف القاتون وشالبه تصور يعينه ويستوجب نقضه في هذا  
الخصوص . ( نقض ٢٦ - ٢ - ١٩٧٠ طعن ٥٥٧ س ٣٥ ق ) .

( هـ ) أحداث تغير مادی او معنوی بالعين :

### التعديلات التي تجيز الاخلاء ، اقتصرها على ما يضر بكيان المبنى من الناحية الانشائية :

اذ كان الحكم المطعون فيه قد ذهب الى ان التغيرات التي احدثتها الطاعن في العين المؤجرة دون اذن من المؤجرة يعتبر دعاية كافية للحكم بالاخلاء وفقا لنص المادة ٥/٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ دون ان يعتبر المطعون ضدها متعسفا في استعمال حقها في طلبه على اساس انه قد ثبت من تقرير الخبير المنتدب ان هذه التغيرات ترتب ضررا بالمؤجرة اذ امتلى التقليل من الانتفاع بالعين المؤجرة في حين انه يبين من تقرير الخبير ان التعديلات لا تؤثر من الناحية الانشائية على حائط المبنى واساسه وانما تمت بقصد توسيع مسطح المطبخ فترتب على ذلك ازالة دورة المياه الاضافية فانه لا يكون سائفا قول الحكم انه يترتب على هذه التعديلات ضرر بالمؤجرة ( المطعون ضدها ) والتي لا تتور مصلحتها بصدد الانتفاع بالعين الا عند انقضاء الاجار حيث يلزم المستاجر برد العين بالحالة التي تسلمها بها — فان الحكم يكون قد اخطأ في تطبيق القانون وشابه الفساد في الاستدلال .  
( نقض ١ — ٢ — ١٩٨٢ طعن ٤٥٦ ٤٥ ق ) .

### القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ واشتراط توافر الضرر لطلب الحكم بالاخلاء:

من المقرر في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ انه يجوز للمستاجر ان يطلب اخلاء المكان المؤجر اذا استعمله المستاجر او سمح باستعماله بطريقة تنافي شروط الاجار المقولة اذا ما ترتب على هذا الاستعمال ضرر بمصلحة المؤجر ، الا انه يشترط في ترتيب الاخلاء على وقوع تلك المخالفة ان تكون

قد وقعت دون رضا المؤجر ، لان رضاه يرنع عنها وصف المخالفة .  
( نقض ١٤ — ٢ — ١٩٨٢ طعن ٦٥٨ س ٤١ ق ، ١٧ — ٦ — ١٩٨٢ طعن  
٦٠١ س ٤٧ ق ) .

**دعوى المؤجر بإخلاء المستأجر للتغيير في وجه استعمال العين المؤجرة .**  
م ٢٠/ج ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . الحكم بالإخلاء رهين بتوافر الضرر . علة ذلك  
٦٨٥ — لما كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن حق المؤجر في طلب  
الإخلاء ونفقا لحكم المادة ٢٣ ج من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لا يقوم بمجرد  
الاستعمال المحظور على المستأجر بل يشترط أن يتع عنه ضرر للمؤجر بحيث  
إذا انتهى الضرر امتنع الحكم بالإخلاء ، وإذ نصت المادة ٣١ ج من القانون  
رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ صراحة على هذا الحكم في حالة مخالفة المستأجر  
لطريقة استعمال العين المؤجرة بما قد يوحى في ظاهره بانتفاء هذا الشرط في  
حالة مخالفة الغرض من الاستعمال باعتبار أن شرط الضرر حسبما ورد في  
النص قد اقترن بمخالفة شروط الإيجار المعقولة دون مخالفة الغرض من  
الاستعمال إلا أن ذلك مردود بأن المستند من مناقشات مجلس الشعب في  
شأن هذه الفقرة أن وأضحى النص اعتبروا أن توافر الضرر شرط للحكم  
بالإخلاء في الحالتين المنصوص عليهما لوحة العلة بينهما وهي حسابة  
المستأجرين من غنت المالك ويعتبر أن طلب الإخلاء مع عدم توافر الضرر  
ينطوى على تصسف في استعمال الحق فضلا عن أن النص في المادة ٥٨٠ من  
القانون المعنى على أنه « لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرا  
يكون أذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه ضرر للمؤجر » يدل على  
أن المحظور هو الاستعمال أو التغيير الذي ينشأ عنه ضرر للمؤجر » . ( نقض  
١٢ — ١٢ — ١٩٨٠ طعن ٥٠ س ٥٠ ق ) .

**الحكم بإخلاء المستأجر لاستعماله العين المؤجرة بطريقة تخالف شروط  
الإيجار المعقولة . استند الحكم الى اتفاق الطرفين أمام التغيير بما تضمنه  
من تعديل الشروط المقد . لا خطأ .**

٦٨٦ — لمحكمة الموضوع سلطة مهم الواقع في الدعوى وانزال حكم  
القانون عليه غير عقيدة في ذلك برأى الخصوم ، وإذ كان الثابت من تقرير  
الخبر المنتدب في الدعوى أن الطاعن قد أقر بمخالفته البند السابع من عقد



الإيجار ، بإقامته حظيرة للدواجن أسفل السلم بغير علم المظعون عليه الذى أصر على إزالتها لما تحويه من قاذورات وما ينبعث منها من روائح كريهة ، وتمهد الطاعن بازالتها فى خلال أسبوع من صدور الحكم الابتدائى والا كان للمظعون عليه حق نسخ عقد الإيجار وكان المظعون عليه قد تمسك فى صحيفة الاستئناف بما تم الاتفاق عليه أمام الخبير ، ولم يتمسك الطاعن بإزالة الحظيرة فى الإجل المحدد ، واذ كان ذلك وكان الحكم المظعون فيه قد أتم قضاءه على سند من المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لاستعمال الطاعن العين المؤجرة بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة ، وكان هذا الذى استند اليه الحكم يستقيم وما اتفق عليه الطرفان أمام الخبير بما تضمنه من تعديل لشروط العقد ، فإن التمسك لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا فى تفسير العقد مما تستقل به محكمة الموضوع .  
( نقض ٢٦ - ١٢ - ١٩٧٩ طعن ١٢ س ٤٩ ق ) .

**حق المؤجر فى طلب إخلاء العين لأحداث المستأجر تغييرا فيها . شرطه .**  
**أن يلحق بالمؤجر ضرر بقاء هذا الحق له ولو أزال المستأجر المخالفة .**  
**استخلاص ثبوت الضرر . من سلطة محكمة الموضوع .**

٦٨٧ - ، يؤدى نص المادة ٢٣/ج من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - أن المشرع بعد أن سلب المؤجر الحق الذى تخوله إياه القواعد العامة فى مطالبة المستأجر بإخلاء المكان المؤجر عند انتهاء مدة العقد مقررأ مبدأ امتداد عقود الإيجار امتدادا تلقائيا ، أجاز للمؤجر طلب الإخلاء إذا أخل المستأجر بالتزاماته المتعلقة باستعمال العين المؤجرة ومنها ما نصت عليه المادة ١/٥٨٠ من القانون المدنى من أنه « لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرا بدون إذن المؤجر الا اذا كان التغيير لا ينشأ عنه أى ضرر للمؤجر » ما مؤداه أن المحظور على المستأجر هو التغيير الذى ينشأ عنه ضرر للمؤجر ، والمقرر فى قضاء هذه المحكمة كذلك أن حق المؤجر فى الإخلاء ينشأ بمجرد وقوع المخالفة ولا يتقضى بازالتها ، فيبقى له هذا الحق ولو أزال المستأجر المخالفة بعد وقوعها ، واستخلاص ثبوت الضرر من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع ، مادام الدليل الذى أخذت به فى حكمها مقبولا قانونا .  
( نقض ٢٨ - ٤ - ١٩٧٩ طعن ١٠٠ س ٤٥ ق ) .

**حق المؤجر فى طلب إخلاء العين لأحداث المستأجر تغييرا فيها . جواز التنازل عنه صراحة أو ضمنا . بمجرد السكوت عن استعمال الحق فقرة من**

**الزمن • لا يعد نزولا ضمنيا عنه • عبء اثبات التنازل • وقوعه على من يدعيه •**

٦٨٨ — وان كان يجوز للمؤجر أن ينزل عن حقه في طلب اخلاء المستاجر بسبب استعماله للمكان المؤجر بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة ، وكان لا يلزم أن يكون هذا التنازل صريحا بل يجوز أن يكون ضميا ، وذلك باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالة على قصد التنازل حسبما تقتضيه به المادة ٩٠ من القانون المدني ، إلا أن مجرد علم المؤجر بحصول المخالفة وعدم اعتراضه عليها لا يعتبر بذاته تنازلاً ضمياً عن الحق في طلب الاخلاء لانقضاء التلازم بين هذا الموقف السلبي وبين التعبير الإيجابي عن الإرادة ، لما كان ذلك وكان عبء اثبات التنازل صريحا كان أو ضمياً يقع على عاتق مدعيه وكان الطامن لم يقدم ما يثبت أنه قد أقام الدليل لدى محكمة الموضوع على أن المطعون عليه الأول قد اتخذ موقفاً إيجابياً يتطوع في الدلالة على قصد التنازل عن حقه في طلب الاخلاء أو أنه طلب إلى محكمة الموضوع تبكيه من اقامة الدليل على ذلك . لما كان ما تقدم وكان مجرد السكوت عن استعمال الحق في طلب الاخلاء فترة من الزمن رغم العلم بقيام المخالفة لا يعتبر تنازلاً عن الحق ، فإن النعمي يكون على غير أساس . ( نقض ٢٨ — ٤ — ١٩٧٩ طعن ١٠٠ س ٤٥ ق ) .

**حق المؤجر في طلب اخلاء المستاجر لاستعماله المكان المؤجرة بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة • جواز التنازل عنه صراحة أو ضمناً • مجرد العلم بحصول المخالفة دون اعتراض لا يعد تنازلاً ضمياً •**

٦٨٩ — يجوز للمؤجر أن ينزل عن حقه في طلب اخلاء المستاجر بسبب استعماله المكان المؤجر بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة ولا يلزم أن يكون هذا التنازل صريحا بل يجوز أن يكون ضمياً وذلك باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالة على قصد التنازل ، إلا أن مجرد علم المؤجر بحصول المخالفة وعدم اعتراضه عليها لا يعتبر بذاته تنازلاً ضمياً عن الحق في طلب الاخلاء لانقضاء التلازم بين هذا الموقف السلبي وبين التعبير الإيجابي عن الإرادة . ( نقض ١٢ — ٥ — ١٩٧٩ طعن ٥٨٥ س ٤٧ ق ) .

**تغيير المستاجر مسكنه إلى عيادة طبية • استخلاص الحكم نواتر الاضرار بالمؤجر استخلاصاً سابقاً • لا خطأ •**

٦٩٠ — التحقق من الضرر الذى يلحق المؤجر من جراء استعمال المستاجر للمين المؤجرة بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة هو من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع دون معقب عليها بأدمايت قد تأملت قضاءها على أسباب سائفة ، ولما كان الحكم المطعون فيه بعد أن انتهى الى ثبوت واقعة تغيير استعمال عين النزاع من مسكن الى عيادة طبية — خلص الى توافر الضرر من طبيعة هذا التغيير وما يصاحبه من استقبال الطاعن لمرضاه من رجال ونساء واطفال فى عين النزاع التى يقع فى غمار مخصص للسكن المائلى ، وكان ما استخلصه الحكم سائفا وله اصله الثابت فى الأوراق ويؤدى الى النتيجة التى انتهى اليها فان النعى عليه بالفساد فى الاستدلال يكون غير سديد . ( نقض ١٢ — ٥ — ١٩٧٩ طمن ٥٨٥ س ٤٧ ق ) .

**حق المؤجر فى اخلاء المستاجر لتغيير فى المين المؤجرة بما يلحق بالمؤجر ضررا . عبء اثبات الضرر . وقوعه على عاتق المؤجر .**

٦٩١ — من المقرر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان التغيير المحطور على المستاجر اجراءه فى المين المؤجرة اعمالا لنص الفقرة ج من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ هو التغيير الذى ينشأ عنه ضرر للمؤجر فاذا انتهى الضرر ارتفع الحظر ، وأن عبء اثبات الضرر وقع على التواعد العادة يقع على عاتق مدعيه . ( نقض ١٢ — ٥ — ١٩٧٩ طمن ٥٨٥ س ٤٧ ق ) .

**اخلاء المستاجر من المين المؤجرة لتغييره وجه الاستعمال بما ينشأ فى شروط العقد . م ٢٣ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ شرطه أن يلحق بالمؤجر ضرر . ازالة المستاجر ما اجراه من تغيير . لا يقع من اخلائه من المين المؤجرة .**

٦٩٢ — المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن مفاد المادة ٢٣/ج من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أنه لا يجوز للمستاجر أن يحدث تغييرا فى المين المؤجرة بدون إذن المؤجر الا اذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه ضرر للمؤجر ، فاذا امتنع الضرر ارتفع الحظر ، لا يغير من ذلك أن يتضمن العقد منعاً صريحا من اجراء أى تغيير فى المين المؤجرة واذا بين من مطالعة الحكم المطعون فيه انه اعتمد فى تفصائه بالاخلاء على تغيير وجه الاستعمال للمين المؤجرة وأن هذا التغيير

رتب ضررا للمطعون عليه ، استخلاصا من تحقيقات الشرطة وما جاء بتقرير  
الخبير بن وجود اكوام من الدواست بالحديقة على شكل اكوام كثيرة وبكميات  
وغيره ووجود نولين مركبين لصناعة الدواست ومن قطع جذوع اشجار والقائبا  
بالحديقة واطلاء احدى حجرات السكن بالادوات اللازمة للصناعة التي  
يمارسها الطاعن ومن تلوث الحائط بالاصابع ومحاولة طمسها بالحريق : فان  
ما خلص اليه الحكم على هذا النحو كاف لتوافر الضرر في جانب المطعون  
عليه من جراء تغيير وجه استعمال العين المؤجرة . هذا الى ان الواضح من  
الحكم انه في واقع الامر قد وازن بين المعاييرتين واعتد باولاهما في نطاق  
السلطة المخولة لتقاضى الموضوع واهدر الدلالة المستمدة من الفاتية على سند  
من ان الفترة الفاصلة بينهما تكفى تمايا لازالة اسباب المخالفة التي وقعت من  
قبل وان حق المؤجر في طلب الاخلاء ثبت بمجرد وقوع المخالفة ولو ازيت بعد  
ذلك ، وما انتهى اليه الحكم في هذا الخصوص صحيحا في القانون . ( نقض  
٨ - ١١ - ١٩٧٨ طعن ١٠٢٠ س ٤٦ ق ) .

**التزامات المستأجر . للمؤجر طلب ازالة ما احدثه المستأجر من تغيير  
مادى بالعين المؤجرة ضرر به واعادة العين اليها كانت عليه .**

٦٦٣ — مؤدئ المادتان ٥٨٠ ، ٥٨٣ من القانون المدنى ان المستأجر  
يلتزم برعاية العين المؤجرة ويمتنع عليه احداث تغيير فيها يلحق مادتها بدون  
افن المؤجر طالما ينشأ عنه ضرر ، ويحق للمؤجر في هذه الحالة ان يطلب ازالة  
التغيير الذك اجراه المستأجر واعادة العين الى ما كانت عليه اخذا بالقواعد  
العامة باعتباره احدى صور التنفيذ العينى للالتزام . ( نقض ٢٢ - ١١ -  
١٩٧٨ طعن ٧٣٠ س ٤٦ ق ) .

**منع المستأجر من اجراء اى تغيير مادى بالعين المؤجرة وضرر بالمؤجر  
الا بائنه صراحة او ضمنا . م ١/٥٨٠ مدنى : ورود الاذن في صيغة عامة . لا  
يسمح للمستأجر اجراء تعديلات تمحو معالم العين وتمس كيانها بحسب ما  
اعدت له .**

٦٦٤ — بماد المادة ٥٨٠ مدنى ان المشرع حظر على المستأجر التغيير  
المادى في كيان العين المؤجرة اذا كان ينشأ عنه ضرر الا باذن المؤجر ، ويستوى  
ان يكون الاذن صريحا او ضمنيا . واذا عين الاذن نوعا معينان التغيير كان  
هذا التغيير بالذات جائزا وتعين التزام نطباقته ومداه ، اما اذا ورد الاذن

بصفة عامة تجيز للمستأجر اجراء التغييرات التى يرى انها تفيده فى الانتفاع بالعين ، فانه لا ينصب الا على التغييرات العادية المألوفة فى الظروف العادية والتى تعينها طبيعة العين المؤجرة وما اعدت له بحسب لك الطبيعة ، ولا ينصرف هذا الاذن الى التعديلات الجوهرية التى تنحو معالم العين وتتناول كيانها وتبدل شكلها . ( نقض ٢٢ - ٢ - ١٩٧٨ طعن ٦٩٢ س ٤٤ ق ) .

**الاذن الصادر من المؤجر للمستأجر باجراء تعديلات جوهرية بالعين المؤجرة . اجراء المستأجر تعديلات تتجاف مع طبيعتها بحسب ما اعدت له . جواز مطالبته بإزالة التعديلات او الفسخ ولو قبل انتهاء العقد . اختلاف ذلك عن الالتزام بتسليم العين فى نهاية العقد بالحالة التى كانت عليها .**

٦٩٥ - متى أجرى المستأجر تغييرا جوهريا فى العين المؤجرة بتجانيا مع طبيعتها اعتبر رغم الاذن الوارد فى صيغة عامة باجراء التغيير مخرأ بالزامه وجاز للمؤجر المطالبة بإزالة التعديلات او الفسخ مع التعويض فى أنحالتين ان كان له مقتضى ، ولا يلتزم المؤجر بالتريث الى نهاية مدة الايجار ، اذ مجرد أحداث التغيير يجعل المستأجر خلا بالزام يرتبه القانون فى نتمه مفروض بمقتضى المادة ٥٨٠ من القانون المحنى اثناء سريان عقد الايجار وهو سابق ومستقل عن الالتزام برد العين بالحالة التى سلمت عليها فى معنى المادة ٥٩١ من ذات القانون والذى لا يصادف محله الا بعد نهاية العقد ، ولا مسأغ للقول بأن المشرع قصد باغفال النص على الفسخ فى المادة ٥٨٠ أن المؤجر يجب أن ينظر الى نهاية الايجار ، لأن المطالبة بالتنفيذ المعنى وبالفسخ مع التعويض فى الحالتين مستند من القواعد القانونية العامة . لماكان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن عقد الايجار انصب على دارين للخيالة احدها شتوية والاخرى صيفية بما تتحدد معه طبيعة العين المؤجرة ، وان عبارة الاذن بالتغيير جاءت بصيغة عامة فلا ينصب الا على التغييرات العادية المألوفة المتفقة مع طبيعة العين المؤجرة وفى الظروف المعتادة . وكان الثابت من الصورة الرسمية لتقرير القبر فى دعوى اثبات الحالة ان المطعون عليه الثانى ازال معالم الدار الصيفية بحيث درست آثارها وامحى شكلها واندثر كيانها ، مهدت الحجرات المخصصة للآلات السينمائية وتحطمت كائنة الخامد واختفت كل أجهزة العرض ومكبرات الصوت والتوصيلات الكهربائية

واستعملت ساحة العرض كمخزن وترك باقيها أرضا فضاء ، وكان الحكم المطعون فيه اعتبر هذه التفسيرات مما يجيزه الترخيص الصادر من مأمور العقليسة باعتباره ممثلا للمؤجر وانتهى الى أن الدعوى مرفوعة قبل إبانها مع أن بناها هو مجاوزة المستأجر للحدود التي يقتيد بها رغم الآن ، وأن حق المؤجر المطالبة بالتعويض أثناء سريان عقد الإيجار فانه يكون قد خالف القانون وشابه القصور . ( نقض ٢٢ - ٢ - ١٩٧٨ طعن ٦٩٢ س ٤٤ ق ) .

**الالتزام المستأجر بالا يحدث تغييرا في العين الا بلأن الملك . الاخلال بذلك . حق المؤجر في المطالبة بالازالة والتعويض . م ٥٨٠ م . جواز نزول المؤجر عن حقه صراحة أو ضمنا . لحكمة الموضوع استخلاصه من الظروف والملايسات . ليس للمؤجر الرجوع في التنازل .**

٦٩٦ - يؤدى نص المادة ٥٨٠ من التقنين المدني أن الشارع ألزم المستأجر بالا يحدث تغييرا ضارا في العين المؤجرة بدون إذن المالك ورتب على الاخلال بهذا الالتزام قيام حق المؤجر في المطالبة بالزام المستأجر بازالة ما يكون قد أحدثه بالعين المؤجرة من تغيير فضلا عن التعويض أن كان له مقتضى ، وإذا كان ترتيب الاثر على هذا الاخلال يتوقف على إرادة المؤجر المتفردة فان له النزول عن حقه فيه ، وليس لهذا النزول شكل خاص ، فكما يصح التعبير عنه صراحة يجوز أن يكون ضمنا ، ولقاضي الموضوع استخلاص هذه الإرادة من الظروف والملايسات المحيطة بموقف المؤجر والتي تكشف عن نزوله عن الحق ، ولا يصح للمؤجر متى ثبت في حقه هذا النزول أن يرجع فيه باعتباره تصرفا قانونيا صادرا من جانب واحد ولا حاجة فيه الى قبول المستأجر . ( قض ٢٦ - ١ - ١٩٧٧ طعن ٤٠٦ س ٤٣ ق ) .

**دعوى المؤجر بإخلاء المستأجر للتغيير في وجه استعمال العين المؤجرة المتفق عليه في العقد . الحكم بالإخلاء . رهين بتوافر الضرر . مثال بشأن تغيير السكن الى مكتب محاماة .**

٦٩٧ - مفاد المادة ٢٣/ج من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبقة على واقعة الدعوى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن التشريع الاستثنائي بعد أن سلب المؤجر الحق الذي تخوله القواعد العامة في مطالبة المستأجر بإخلاء العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد ، ومقررا مبدأ امتداد عقود الإيجار امتدادا تلقائيا ، أجاز للمؤجر طلب الإخلاء إذا أخل المستأجر

بالتزامه الخاص باستعمال العين المؤجرة المشار إليها في المواد ٥٧٩ ، ٥٨٠ ، ٥٨٣ من القانون المدني ، ولئن كان المستفاد من هذا النص أن المؤجر الحق في طلب اخلاء المستأجر بمجرد استعمال المكان المؤجر استعمالاً ينافي شروط العقد ، إلا أن هذا النص جاء خلواً مما يفيد سلطة القاضي التقديرية في الفسخ ، ولم يفرض عليه الحكم بالاخلاء اذا توفر سبب من أسبابه التي حددت شروطها فيه . واذا كان ينادى ما تنص به المادة ٥٧٩ من القانون المدني أنه متى تعين الاستعمال المحدد الذي أوجرت العين من أجله وجب على المستأجر أن يقتصر عليه والا يبعد الى تغييره الا بعد حصوله على إذن من المؤجر على أن يستثنى الحالة التي لا يترتب على هذا التغيير في نوع الاستعمال ضرر للمؤجر ، فتنتفى عند ذلك حكمة التقييد ويصبح التغيير جائزاً ، لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه لم يلتزم هذا النظر واعتبر أن مجرد تغيير وجه استعمال العين المؤجرة حتى ولو لم ينجم عنه ضرر للمالك ، ولم يجعل للمحكمة سلطة تقديرية في هذا الشأن ، فإنه يكون قد خالف آتاتون . ( نقض ٢٣ - ٢ - ١٩٧٧ طعن ٣٤٨ س ٤٣ ق ١ .

**اخلاء المستأجر من العين المؤجرة لاستعمالها استعمالات ينافي شروط الإيجار بغير موافقة المالك . شرطه . أن يلحق بالمؤجر ضرر .**

٦٩٨ - مفاد المادة ٢ نفرة ٢ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المقابلة لنمادة ٢٣ نفرة ٢ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه يشترط لاخلاء المكان المؤجر أن يكون المستأجر قد استعمله أو صرح باستعماله بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة بغير موافقة المؤجر ، وأن ينشأ ضرر له بسبب ذلك . ( نقض ١١ - ٥ - ١٩٧٧ طعن ٤٥٠ س ٤٣ ق ١ .

**قيام المستأجر بتغيير مسكنه الى مشغل ومصنع ملابس بغير موافقة المالك . استخلاص توافر الضرر في حق المؤجر من عدمه . من مسائل الواقع . استقلال محكمة الموضوع بتقديرها متى اقبلت قضائها على أسباب سائلة .**

٦٩٩ - اذ كان الحكم المطعون فيه استخلص من أوراق الدعوى وفي حدود سلطته الموضوعية أن الطائفة غيرت استعمال شقة النزاع عن

الغرض المتفق عليه في عقد الإيجار وخالفت بذلك شروط الإيجار المعقولة بغير موافقة المؤجر وأنه ترتب على هذا التغير ضرر مستندة في ذلك الى تقرير الخبير الاستشاري وكان استخلاص ثبوت الضرر او نفيه من مسائل الواضع التي يستقل بها قاضي الموضوع مادام الدليل الذي اخذ به في حكمه مقبولا قانونا واذ كان ما اورده الحكم في ذلك وتؤدي اليه المقدمات التي ساقها فان النemy عليه بالسفاد في الاستدلال يكون غير سديد . (نقض ١١ - ٥ - ١٩٧٧ طعن ٤٥٠ س ٤٣ ق ) .

**حق المؤجر في اخلاء المستأجر عند تغييره نوع استعمال العين المؤجرة .**  
**شرائطه . ترتب ضرر للمؤجر من جراء هذا التغيير . اغفال للحكم نفع المستأجر بان ضررا لم يلحق بالمؤجر . قصور .**

٧٠ - يؤدي نص المادة ٢٣/ج من قانون ايجار الامكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ان التشريع الاستثنائي بعد ان سلب المؤجر الحق الذي تفوله اياه القواعد العامة في مطالبة المستأجر باخلاء العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد مقررنا مبدأ امتداد عقود الإيجار امتدادا تلقائيا اجاز للمؤجر طلب الاخلاء اذا اخل المستأجر بالتزاماته المتعلقة باستعمال العين المؤجرة المشار اليها بالواد ٥٧٩ ، ٥٨٠ ، ٥٨٢ من القانون المدني . ولئن كان المسند من هذا النص - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن للمؤجر الحق في طلب اخلاء المستأجر بمجرد استعمال المكان المؤجر استعمالا يناfi شروط العقد ، اعتبرنا بأن هذا النص جاء خلو مما يتتيد سلطة القاضي التقديرية في الفسخ ولم يفرض عليه الحكم بالاخلاء اذا توافر سبب من أسبابه التي حددت شروطها فيه ، واذ كان مفاد ما تنص عليه المادة ٥٧٩ من القانون المدني أنه متى تعين الاستعمال المحدد الذي أوجرت العين من أجله وجب على المستأجر أن يقتصر عليه ولا يمد الى تغييره الا بعد حصوله على اذن من المؤجر ، على أن تسبق الحالة التي لا يترتب على هذا التغيير في نوع الاستعمال ضرر للمؤجر ، فتقتضي عند ذلك حكمة التقييد ويصبح التغيير جائزا ، لا يفر من ذلك أن يتضمن العقد حظرا صريحا لتغيير الاستعمال ، لأن تمسك المؤجر بهذا النص المتع رغم ثبوت انتفاء الضرر يجعله متسلفا في استعمال حقه في طلب الفسخ - لما كان ما تقسم ،



وكان الحكم المطعون فيه قد اعتبر أن مجرد تغيير استعمال العين المؤجرة يجيز الاخلاء حتى ولو لم يتجم ضرر للمالك ، وحجب نفسه بذلك عن الرد على دفاع الطاعنين بأن ضررا لم يلحق المطعون عليهما من جراء ذلك التغيير . وكان ما انتهى الحكم اليه يتجاني ومتصود الشارع من المادة ٢٢ سابقة الذكر ، فانه يكون خطأ في تطبيق القسانون وشابه القصور في التسبيب .  
(نقض ١٤ - ١ - ١٩٧٦ طعن ٢٣٤ س ١ ق ١ .

(و.) احتجاز أكثر من مسكن :

### القاهرة الكبرى في معنى قانون إيجار الأماكن :

يبين من مناقشات مجلس الشعب لمشروع القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن أحد الأعضاء اقترح أن يضاف الى المادة الخامسة منه آفة الفكر عبارة أن القاهرة الكبرى تتميز مدينة واحدة لأن الانتقال بين القاهرة ، والجيزة وبين شبرا وشبرا الخيمة لا يستغرق سوى وقت ضئيل ، وقد وافق أعضاء المجلس على اعتبار القاهرة الكبرى مدينة واحدة دون حاجة الى اضافتها الى نص المادة الخامسة اكتفاء بآثبات هذه الموافقة في مضبطة الجلسة ، مما ملأه أن المشرع اعتبر القاهرة الكبرى ( القاهرة - الجيزة - شبرا الخيمة ) بلد واحد في حكم هذه المادة . ويؤيد اتجاه المشرع الاخذ بهذا النظر ما نص عليه في الفقرة الثالثة من المادة الرابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أنه في البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك في البلاد وبين الأحياء وطبقا للحالات ووفقا للقواعد والشروط والإجراءات والضمانات التي يحددها قرار من زير الإسكان والمرافق ، وقد أصدر وزير الإسكان والمرافق بناء على هذا التفويض التشريعي القرار رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٠ ناصا في مادته الثانية على أنه « يجوز بأحياء كل من مدينتي القاهرة والاسكندرية تبادل الوحدات السكنية بين المستأجرين بسبب ظروف العمل اذا كانت مقام أعمالهم تبعد عن محل إقامتهم » وفي تطبيق هذا الحكم تتميز القاهرة الكبرى ( القاهرة - الجيزة - شبرا الخيمة ) مدينة واحدة  
(نقض ٣١ - ٣ - ١٩٨٢ طعن ١٥٧٤ س ٥٠ ق وقارن نقض جنائي ٢٢ - ٢ - ١٩٨١ طعن ١٦٤٦ س ٥٠ ) حيث اعتبر كل من القاهرة والجيزة وشبرا الخيمة مدينة مستقلة .

### تفسير المقتضى في حجز أكثر من مسكن :

المقتضى الذى يبيح للشخص احتجاز أكثر من مسكن في المدينة الواحدة طبقا للمادة الثانية — وفقا لما يستلزم من انصاف وحكمة — هو السبب المبرر الذى ينبع من حاجة المستأجر لاستعماله الشخصى فلا ينصرف للرغبة فى المضاربة — هذا وتقدير توافر المقتضى من عدمه فى غير الحالات السالفة من سلطة محكمة الموضوع متى اقامت قضاءها على اسباب سائغة ( نقض ٨ — ٢ — ١٩٨٢ طعن ١٤١ س ٥١ ق ١ .

### احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد :

يؤدى نص المادة الثلثه من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان حظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد بغير مقتضى تاصر على الشخص بذاته ، واذ كان لكل من الزوجين شخصية مستقلة وثمة بالية منفصلة فان احتجاز احدهما لمسكن لا يحول دون الاخر فى ان يحتجز لنفسه مسكنا خلافا به فى البلد الواحد ولو اقاما معا فى احدهما . ( نقض ١١ — ٢ — ١٩٨٢ طعن ١٥٤ ، ٢ — ١٩٨٢ طعن ٩١٣ س ٥١ ق ، ١٤٠٤ س ٥١ ق ، ١٤ — ٣ — ١٩٨١ طعن ١٧١٠ س ٥٠ ق .

### احتجاز أكثر من مسكن في بلد واحد :

الذين من مدونات الحكم المطعون فيه ومن الاوراق ان الطاعن تسلك امام محكمة الموضوع ببطلاق عقد الايجار المؤرخ ... موضوع التقاضى تأسيسا على ان كلا من الطعون ضدتها الثانى والثالث — المستأجران — يحتجز أكثر من مسكن فى مدينة بور سعيد والكائن بها عين النزاع اعمالا لحكم المادة ١/٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وايد ذلك بذكره رسمية من دفتر حصر الشقق القروية ، وطلب احالة الدعوى الى التحقيق لاثبات مدعاة بالبينة — الا ان الحكم لم يواجه دفاع الطاعن على الرغم من أن بطلان

معد الإيجار في حالة احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد بدون مقتضى بطلان بتعلق بالنظام العام — وفضلا عن ذلك كان عليه أن يغصل فيه ولا يتركه لدعوى مستقلة . يرغمها الطاعن . واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون . ( نقض ٢٠ - ١ - ١٩٨٣ طعن ١١٤٥ س ٥١ ق ) .

**حظر احتجاز الشخص لأكثر من مسكن في البلد الواحد . ٨٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . نطاقة عدم امتداد الحظر لزوجة المستاجر . هـلة ذاك .**

٧٠١ — ولئن نصت المادة الثانية من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — التي تقابل المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — على أنه « لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى . » فإن مراد الشارع من هذا النص أنه يحظر على الشخص بذاته الاحتجاز ولا شأن له به إذا وقع الاحتجاز من زوجته وذلك لأن لها في حكم القانون شخصيتها استقلالاً عنه ، أخذاً بما ينهى عنه صريح النص ، ذلك أن المشرع لو أنه قصد أن يحظر على الزوجين احتجاز أكثر من مسكن في بلد واحد لاصح عن تصده على النحو الوارد به نص المادة ٣٩ من ذات القانون — « في تطبيق هذه المادة يعتبر الشخص وزوجته وأولاده القصر مآلكا واحدا . » .. هذا إلى أن المادة ٧٦ من القانون سالف البيان . إذ نصت على أنه يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تتجاوز خمسمائة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ... ٨ ، ... من هذا القانون . وكانت المبادئ الأساسية للمسؤولية الجنائية والعقوبة تأبى أن ينزل بشخص عقوبة لفصل مؤثم لم يرتكبه هو فإنه لذلك لا يساغ القول بأن احتجاز الزوجة لمسكن فعلا صادرا من الزوج والا لنزلت به العقوبة سلفة البيان . وهو ما يتجافى مع مبدأ شخصية العقوبة ؛ ومما يؤكد ذلك أنه أثناء مناقشة مشروع هذا النص في مجلس الشعب قدم اقترحان بتعديلهما أولهما « أنه لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد باسمه واسم زوجته وأولاده القصر أكثر من مسكن بدون مقتضى » . وقد رفض هذا

الاقتراحان وتمت موافقة مجلس الشعب على هذه المادة على النحو الوارد به مما ينبىء أن المشرع لم يشأ أن يسرى هذا الحظر في حالة استئجار كل من الزوجين لمسكن في ذات البلد . لما كان ذلك وكان الحكم المطمون فيه قد اعتبر أن استئجار المطمون عليها الفتية — زوجة الطاعن — بمثابة احتجاز منه لمسكن آخر في ذات البلد دون بمقتضى ورتب على ذلك نقضه بالأخلاء ، فانه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه . ( نقض ١٤ — ٢ — ١٩٨١ طعن ١٧١٠ س ٥٠ ق ) .

**حظر احتجاز الشخص ملكا أو مستأجرا أكثر من مسكن دون مقتضى في البلد الواحد . م ٥ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . مخالفة الحظر . اثره . للبؤجر ولو لم يكن طالب سكنى حق اخلاء المستأجر . علة ذلك .**

٧٠٢ — الاصل أن للمالك الشيء وعده في حدود القانون حتى استعماله واستغلاله والتصرف فيه ، مراعىا في ذلك ما تقتضى به القوانين والمراسيم واللوائح المتعلقة بالمصلحة العامة او المصلحة الخاصة عملا بالمادتين ٨٠٢ و ٨٠٦ من القانون المدني ، مما مؤداه أن يكون للمالك أن يؤجر الامكن التي يملكها وأن يطلب اخلاء المكان المؤجر اذا انتهت المدة المتفق عليها ، أو قام سبب لفسخ عقد الايجار ، وأن يختار مستأجره او يستعمل المعلن في أى وجه مشروع يراه ، غير أن المشرع رأى بمناسبة ازمة الإسكان ، تقييد حق المؤجر في طلب الاخلاء ، لانتهاء المدة المتفق عليها او لفسخ العقد ، الا لأحد الاسباب التي نص عليها في المادة ٢٢ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، كما نص في المادة الخامسة من ذات القانون على انه لا يجوز للشخص أن يحتجر في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى ، مما يدل على أن المشرع قد حظر على كل من المالك أو المستأجر أن يحتفظ بكثر من سكن في البلد الواحد دون مبرر ونص في المادة ٤٤ على عقاب كل من يخالف الحظر المذكور ، وهذا ما يجعل قيام الايجار مخالفا للنظام العام فيبطل اذا توافر سبب الحظر عند تعاقب المستأجر قاصدا احتجاز المسكن دون مقتضى يقره القانون ، أما اذا كان توافره في وقت لاحق بأن زال مقتضى لاحتجاز المسكن أثناء مدة العقد ومع ذلك ظل المستأجر محتجزا له فمى هذه الحالة يفسخ العقد ، ويكون للبؤجر أن يطلب اخلاء المخالف باعتباره المتعاقد

الأخر وتتوافر له مصلحة قائمة يقرها القانون في اخراج المستأجر الذي بطل عقده أو انفسخ ولو لم يكن طالب سكنى حتى يسترد حريته في استغلال العين على الوجه الذي يراه ، ولا يتعارض هذا وما نصت عليه المادة ٢٢ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التي تنص على اسباب لانتهاء عقد ايجار قديم ومنتهج لاثاره ، في حين ان مخالفة الاحتفاظ بكثير من مسكن يترتب عليها زوال العقد بمجرد وقوع المخالفة ، وإذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر يكون قد وافق صحيح القانون . ( نقض ٣٠ - ٤ - ١٩٨٠ طعن ٢٢٠ س ٦٦ ق ١ ) .

**حظر احتجاز الشخص مالكاً أو مستأجراً أكثر من مسكن دون مفضى في البلد الواحد . ٨٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . مخالفة الحظر . أثره . للمؤجر حق اخلاء المستأجر . علة ذلك .**

٧٠٣ - النص في المادة الثالثة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على انه « لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى » يدل على أن المشرع قد حظر على كل من المالك أو المستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن في البلد الواحد دون مبرر ، ونص في المادة ٧٦ على عقاب كل من يخالف الحظر المذكور وعلى أن يحكم تفصيلاً عن العقوبة بانتهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون ، وهذا ما يجعل قيام الايجار مخالفاً للنظام العام ، فيبطل إذا توافر سبب الحظر عند التعاقد ، أما إذا كان توافر هذا السبب في وقت لاحق فإنه يؤدي لانسحاق العقد ، ويكون للمؤجر باعتباره طرفاً في العقد أن يطلب اخلاء المخالف ، وتتوافر له مصلحة قائمة يقرها القانون في اخراج المستأجر الذي بطل عقده أو انفسخ حتى يسترد حريته في استغلال العين على الوجه الذي يراه ، خاصة وقد أوجبت المادة ٧٦ منسدة ثبوت المخالفة الحكم بالجزاء والحكم بانتهاء العقد لصالح المؤجر ، ولا يتعارض هذا وما نصت عليه المادة ٢١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التي تنص على اسباب لانتهاء عقد ايجار قائم ومنتهج لاثاره ، لأن مخالفة حظر الاحتفاظ بأكثر من مسكن يترتب عليها زوال العقد بمجرد وقوع المخالفة اعمالاً لاحكام القانون دون أن يتعلق ذلك بمرادة المؤجر . ( نقض ١٤ - ٥ - ١٩٨٠ الطعن رقم ١٢١٢ و ١٣٩٤ س ٤٩ ق ١ ) .

**تأجير المستأجر مسكناً مغروساً للغير ولو بتصريح من المالك لا يعد من قبل المقتضى الذي يبيح له احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد . المقصود**

**بالمقتضى . هو الحاجة الشخصية للمستأجر للمكان المؤجر وليس الرغبة في المضاربة .**

٧٠٤ — تأجير المستأجر المسكن المؤجر مفروشا ولو بتصريح من المالك لا يعد من قبيل المقتضى الذى عنته المادة الثامنة من 'لقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧' ذلك أن الاستفادة منه أن المشرع منع المضاربة على الأماكن المعدة للسكنى — نيمًا لا يتعارض مع المشروعات التجارية التى تتخذ من المبنى عنصرًا من عناصرها كالفنادق — بمنعه استئجارها لإعادة تأجيرها مفروشة أو خالية ، فهو ممنوع من احتجاز أكثر من مسكن يقصد المضاربة بالتأجير مفروشا سواء كان ذلك بموافقة المؤجر أو بغير موافقته ، يؤيد ذلك أنه صرح للمستأجر في المادة ٤ — على سبيل الاستثناء — بأن يؤجر المكان المؤجر له لاستعماله الشخصى مفروشا أو خالياً ، في الحالات التى حددها ، دون حاجة للحصول على موافقة المؤجر ، بما مؤداه أنه في غير الحالات المذكورة لا يجوز التأجير من الباطن بغير موافقة المؤجر ، وأنه إذا حصل المستأجر على موافقة المؤجر بالتأجير من الباطن ، فإن هذه الموافقة لا تعطيه الحق إلا في تأجير المكان الذى يستأجره لاستعماله الشخصى ، ولا تخوله الحق في الاستئجار للمضاربة بالتأجير مفروشا ، وما أورده المشرع في الفقرة قبل الأخيرة من المادة ٤٠ من أنه « يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر بتأجيرهم مفروشا على شقة واحدة في نفس المدينة ، ينصرف لحالة احتجاز المستأجر وزوجته وأولاده القصر أكثر من مسكن في نفس المدينة عند توافر المقتضى لذلك ، ولا يفيد السماح لهم باستئجار مكان خلاف المكان المخصص لاستعمالهم الشخصى لتأجيرهم مفروشا ، وقد منع المشرع المالك في المادة ٣٩ من أن يؤجر أكثر من وحدة واحدة مفروشة في العقار الذى يملكه واعتبره في تطبيق هذه المادة وزوجه وأولاده مالا واحداً ، وإذا اتفقت الملكية شكل وحدات منفردة في عقارات . فلا يكون له سوى تأجير وحدتين مفروشتين في كل مدينة مهما تعددت الوحدات المملوكة له ، ولا يتصور أن يكون المشرع قد نفل المستأجر على المالك بحيث يسمح له أن يؤجر من الباطن عدداً غير محدود من المساكن ، وهو ما يؤدى إليه السماح له بأن يستأجر بقصد المضاربة وإعادة التأجير ، يضاف لهذا أن المقتضى الذى يبيع للشخص احتجاز أكثر من مسكن في المدينة الواحدة طبقاً للمادة الثامنة ، وغلب لما يستفاد من النص وحكيته هو السبب المبرر الذى ينبسج من حاجة المستأجر لاستعماله

الشخصي ، فلا ينصرف للرغبة في المضاربة . ( نقض ١٤ - ٥ - ١٩٨٠  
انطعان رقبا ١٢١٣ و ١٣٩٤ س ٤٩ ق ) .

**احتفاظ المالك أو المستأجر بأكثر من مسكن في البلد الواحد دون مقتضى .**  
لكل ذي مصلحة مالكاً كان أو طالب استئجار طلب أخلاؤه . شرطه . ألا  
يكون للبدعي مسكن آخر بذات البلدة بغير مقتضى .

٧٠٥ - مؤدى نص المادة ١/٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن  
ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين - وعلى ما جرى به  
قضاء هذه المحكمة - ان المشرع قد حظر على كل من المالك أو المستأجر أن  
يحتفظ بأكثر من مسكن واحد في البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه ، وأنه  
يجوز لكل صاحب مصلحة سواء كان مالكا للمعيار المراد الاخلاء منه أو طالب  
استئجار فيه ان يطلب اخلاء المخالف . لما كان ذلك ، وكان مقتضى اعمال هذا  
النص بما يتفق والحكمة التي تفياها المشرع منه وهي - وعلى ما تلتصق عنه  
المذكرة الايضاحية - الحرص على توفير المساكن وتهئية السبيل امام طلاب  
السكنى ليصلوا الى بغيتهم ، انه يشترط لتحقيق المصلحة القانونية في  
الدعوى المقامة من طالب السكنى ألا يكون له مسكن خاص بالبلد الموجود به  
المسكن المطلوب اخلاؤه ، أو يقوم لديه المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن فيه ،  
والا ترتب على اجابة طلبه وقوعه فيما ينهى عنه القانون . ( نقض ٢٥ - ٤  
- ١٩٧٩ طعن ١٠١٢ س ٤٨ ق ) .

### تبادل الوحدات السكنية :

التبادل الذي اباحه المشرع لمستأجري الوحدات السكنية طبقا للمادة  
٣/٧ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ٣/٤ من القانون ٥٢ لسنة  
١٩٥٩ وبالشروط الواردة في قرار وزير الاسكان والمرافق رقم ٩٧ لسنة  
١٩٧٠ يتضمن تنازلا من كل من المستأجرين المتبادلين عن ايجار مسكنه للآخر ،  
اذ يترتب على موافقة المؤجر عليه أو صدور حكم قضائي به التزام المؤجر  
بتحرير عقد ايجار جديد للمستأجر المتنازل له عن الايجار طبقا لما تم من تبادل

وعنا لنص المادة الخامسة من التوار المذكور ، ولا يتدح في ذلك أن تلك المادة تد جعلت المستاجر السابق مسئولا مع المستاجر الجديد بطريق التضامن عن الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار ، ذلك أنه ضمن مقرر بحكم القانون الذى رسم حدوده ومن ثم فإن هذا الضمان القانونى لا ينفى عن البذل فكرة انتزاع من الإيجار ولا يؤدى إلى اعتباره إيجارا من الباطن . ( نقض ١٠ - ١ - ١٩٨٢ طعن ٢١٠ س ٤٨ ق ) .

— وانظر بند « القاهرة الكبرى في معنى قانون إيجار الأماكن » فيما تقدم

— لما كان لمحكمة الموضوع — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة سلطة تحصيل فهم الواقع في الدعوى واستخلاص الحقيقة منها واستظهار نية المتماقدين وتحصيل المعنى الذى قصده مستهديه بالظروف التى احاطت بها ما دام استخلاصها سائفا ، وكان الحكم المطعون فيه قد استخلص من مقد البذل أن نية الطرفين لم تصرف إلى التأجير من الباطن بل تضمنت تنازلا عن الإيجار في غير الأحوال التى يجيزها القانون وهو استخلاص سائغ ومقبول ويتفق مع واقع النزاع المطروح وقصد الماتدين من اقامة دعوى صحة انبذل ورتب على ذلك أنه ليس ثمة داع لبحث ما اثاره الطاعنان بشأن حق أولهما في التأجير من الباطن طبقا للقانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٧ لكون ما تم هو في حقيقته تنازل عن الإيجار وليس تلجيرا من الباطن فإنه يكون قد صاف صحيح القانون . ( نقض ١٠ - ١ - ١٩٨٣ طعن ٢١٠ س ٤٨ ق ) .



### التعسف في طلب الإخلاء :

إخلاء المستأجر لاستعماله العين استعمالا يتألى شروط العقد بأحداث  
تغير مادي بها أو تغير معنوي . شرطه . ان يلحق بالمؤجر ضرر . القانون  
١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تمسك المؤجر بما ورد في العقد  
من حرمان المستأجر من اى تغير . تعسف في استعمال حق الفسخ . مثال  
بشأن اقامة بناء في العين .

٧٠٧ — مفاد نص المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧  
بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين — المنطقة  
على واقعة الدعوى والمقابلة للمادة ٢٣ ( ج ) من القانون رقم ٥٢ لسنة  
١٩٦٩ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان التشريع الاستثنائي بعد  
ان سلب المؤجر الحق الذي تفوله اياه القواعد العامة في مطالبة المستأجر  
بإخلاء العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد مقررًا مبدأ امتداد عقود الإيجار  
امتدادًا تلقائيًا ، اجاز للمؤجر طلب الإخلاء اذا أضل المستأجر بالتزاماته  
المنعلقة باستعمال العين المؤجرة المشار اليها بالمواد ٥٧٩ ، ٥٨٠ ، ٥٨٢ من  
القانون المدني ولئن كان المستفاد من هذا النص ان للمؤجر الحق في طلب  
إخلاء المستأجر بمجرد استعمال المكان استعمالا يتألى شروط العقد ، سواء  
كان تغييرا ماديا في العين المؤجرة أو تغييرا معنونا بتعديل الاستعمال ، الا  
ان هذا النص جاء خلوا مما يقتيد سلطة القاضي التدرية في النسخ ولم  
يفرض عليه الحكم بالإخلاء اذا توافر سبب من اسبابه التي حددت شروطها  
فيه . واذا كان مفاد ما تنص عليه المادة ١/٥٨٠ من القانون المدني من انه  
« لا يجوز للمستأجر ان يحدث بالعين المؤجرة تغييرا بدون اذن المؤجر الا اذا  
كان هذا التغير لا ينشأ عنه اى ضرر للمؤجر » ان المخطور هو التغير الذي  
ينشأ عنه ضرر للمؤجر ، فلذا انتهى الضرر ارتفع الخطر ، لا يغير من ذلك  
ان يتضمن المدعى صريحا لاجراء اى تغير في العين المؤجرة ، لان تمسك  
المؤجر بهذا النص المانع رغم ثبوت انتفاء الضرر يجعله متعسفا في استعمال  
حقه في طلب النسخ . لما كان ذلك ، وكان البند الثاني من العقد قد حظر  
على المستأجر احدث اى تغير أو هدم أو بناء الا بتصريح كتابي صريح من  
المالك ، وكان الحكم المطعون فيه قد ذهب الى ان ما قام به الطاعن —  
المستأجر — من اعمال لا تنسحب بها نصوص العقد ، وان القواعد العامة في  
القانون المدني لا تسرى في نطاق التشريع الاستثنائي ، ورتب على ذلك

افتراض وقوع الضرر ، فلان الحكم يكون قد اخطأ في تطبيق القانون . ١٠ نقص

١٩ — ٥ — ١٩٧٦ طعن ٤٥٦ من ٤٢ ق ) .

— وانتظر المبادئ ٥٨٠ ، ٥٩١ ، ٦٠٣ ، ٦٩٢ ، ٦٧٥ ، ٦٨٥ ، ٧٠٠ .

## نزول المؤجر عن طلب الاخلاء :

### اثبات التنازل الضمني في الإيجار :

ولئن كان مؤدى نص المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ —  
التي تنطبق على واتمة النزاع . والمقابلة للمادة ٣١ من القانون رقم ٤٩  
لسنة ١٩٧٧ ان المشرع لم يكتف بمجرد الحصول على إذن خاص من المالك  
بتأجير المكان المؤجر من الباطن أو التنازل عنه أو تركه للغير ، ليحول دونه  
ودون طلب الاخلاء ، بل شرط كذلك ان يكون الاذن كتابة ، الا ان الكتابة في  
الاذن الخاص — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ليست ركنا شكليا بل  
هى مطلوبة لاثبات التنازل عن الشرط المانع لاصحته ، فيمكن الاستدانة  
عنها بالبينة أو القرائن في الحالات التي تجيزها القواعد العامة استثناء  
ميجوز اثبات التنازل الضمني بالقرائن اعتبارا بأن الإرادة الضمنية مستعدة  
من وقائع مادية وهى تثبت بجميع الوسائل — ولما كان البين من مدونات  
الحكم المطعون فيه انه استند في قضاؤه بالاخلاء على وجوب الحصول على  
الاذن الكتابي المريح من المالك فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون ، وقد  
حجبه هذا الخطأ عن بحث دفاع الطاعن بشأن التنازل الضمني عن أعمال  
الجزاء على مخالفة حظر التنازل عن الإيجار وهو دفاع جوهرى من شأنه  
— لو صح — ان يفي وجه الرأى في الدعوى ، مما يعنيه بالتصور في  
التسبيب . نقض ٢٥ — ١١ — ١٩٨٢ طعن ١٦٣٦ س ٥١ ق ٢٧ ، ٥ —  
١٩٨٢ — طعن ٤٧٥ س ٥١ ق ٢٣ ، ٤ — ١٩٨٠ طعن ٧٣٨ س ٤٩ ق .

المستند المؤثر في الدعوى . عدم تناول المحكمة له بالبحث . قصور .

مسأل .

٧٠٨ — اذ كان من المقرر في قضاء محكمة النقض انه اذا قدم لمحكمة  
الموضوع مستند مؤثر في الدعوى وجب عليها أن تتناوله في حكمها بالبحث والا  
كان الحكم قاصر البين ، واذا كان البين في الأوراق أن الطاعنة قدمت —  
للتلليل على دفاعها بأن المطعون ضده قد استطاع حقه فمنا في إنهاء العقد —

ايصالين صادرين منه باسم الورثة يفيد أن قبوله أجره العين عن خمسة عشر شهرا تالية على وفاة المورث ، وكان الحكم المطعون فيه بعد أن اشار الى هذين الايصالين والى دفاع الطاعنة بشأنهما لم يتناولهما بالنقد والتحصيل ، استظهارا لحقيقة مدلولهما وما قد ينطوى عليه من نزول ضمنى من المؤجر عن حقه في انتهاء العقد ، مما قد يتغير به وجه الراى فى الدعوى ، فانه يكون قد شابيه التصور . (نقض ١٠ - ١٢ - ١٩٨١ طعن ٣٤٧ س ٤٧ ق) .

#### اثبات تنازل المؤجر عن حظر التاجير من الباطن .

٧٠٩ - لما كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى أن العلاقة بين الشركة الطاعنة والمطعون ضده الرابع - المستاجر الاملى - هى علاقة اجبارية يحكمها العقد المؤرخ ١ - ١ - ١٩٧٦ ، وقد تم بغير تصريح كتابى صريح من المالكين مخالفا المادة ٢١/ب من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولما كان هذا التصريح اشترطه القانون باعتبار أن الكتابة وسيلة للاثبات وليست ركنا شكليا فيه ، ومن ثم يجوز اثبات التنازل عن حظر التاجير من الباطن بنكول المؤجر عن اليقين أو بقراره الصريح أو الضمنى ، وكان الثابت من مدونات الحكم أن الشركة الطاعنة قد تمسكت امام محكمة الموضوع بأن المالكين قد تسلبتا منها الاجار بغير تحفظ مدة عشرين وذلك بواسطة وكيلهما مما يعتبر تنازلا ضميا عن التصريح الكتابى بالتاجير من الباطن ، وطلبت اعادة الدعوى الى التحقق لاثبات دفاعها المشار اليه ومع ذلك لم يمر الحكم هذا الطلب التماسا ولم يرد عليه ، فانه يكون قاصر التسبيب ويتعين نقضه والاحالة . (نقض ٤ - ٦ - ١٩٨٠ الطعن رقم ١٥٠٩/١٥٨ س ٤٩ ق) .

**التنازل الصريح أو الضمنى عن الحق عيب اثباته . وقوعه على عاتق مدعيه . ادعاء المستاجر تنازل المؤجر عن حقه فى اخلاء العين . الثبات المحكمه عن هذا الدفاع . لا خطأ طالما لم يطلب المستاجر تمكنه من اثباته .**

٧١ - عيب اثبات التنازل صريحا كان أو ضمنيا يقع على عاتق مدعيه ومن المقرر فى قضاء هذه المحكمه أن الدفاع الذى تلزم محكمه الموضوع بمواجهته وايداء الراى فيه هو الدفاع الجوهري الذى يترتب على الاخذ به تغيير وجه الراى فى الدعوى وهو ما يكون قوامه واتمة قام الدليل عليها وقتا للضوابط التى قررتها لذلك التوائين المنظمة للاثبات او واتمة طلب

الخصم الى المحكة تمكينه من اثباتها ونفا لتلك الضوابط واذا كان الطاعن وان تمسك في صحيفة استثنائه بان علم الطعون عليه بتغيير استعمال العين المؤجرة من مسكن الى عيادة طبية . وسكوته عن ذلك بضع سنين يعد تنازلا ضمنيًا عن حقه في الاخلاء الا انه لم يدل على اتخاذ المؤجر موقفا لا تدع ظروف الحال شكًا في دلالة على التنازل كما لم يطلب تمكينه من اقامة الدليل على ذلك ؛ فانه لا يعيب الحكم المطعون فيه التفاته عن هذا الدفاع .  
( نقض ١٢ - ٥ - ١٩٧٩ طعن ٥٨٥ س ٤٧ ق ١ ) .

**حق المؤجر في اخلاء المستأجر لاستعماله المكان بطريقة تتساقى شروط الإيجار المعقولة . ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . جواز نزول المؤجر عن استعمال هذه الرخصة عند التعاقد .**

٧١٠ — للمؤجر عند التعاقد أن ينزل عن التمسك بالرخصة التي خولتها اياه الفترة ( ج ) من المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .  
يطلب اخلاء المستأجر لاستعماله المكان بطريقة تتساقى شروط الإيجار المعقولة .  
( نقض ٣ - ٢ - ١٩٧٩ طعن ٩٣٤ س ٤٥ ق ١ ) .

**طلب اخلاء المكان المؤجر للتأجير من الباطن . توقي المستأجر هذا الطلب شرطه . حصوله على موافقة كتابية صريحة من المؤجر المالك بذلك . الادعاء بصور موافقة ضمنية منه بعدم اعراضه مدة طويلة لا محل له .**

٧١١ — ما نصت عليه المادة ٢٢ ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من انه يجوز للمؤجر طلب اخلاء المكان اذا قام المستأجر بتأجيره من الباطن او تنازل عنه او تركه للغير بأى وجه من الوجود بغير ان كتابى صريح من المالك ؛ مفاده ان المشرع استلزم لتوقي طلب اخلاء العين في الحالات الواردة بها — ان يكون لدى المستأجر موافقة كتابية صريحة من المؤجر المالك على ذلك ؛ ومن ثم فلا يقبل الادعاء بصور موافقة ضمنية منه باستفادة من علمه بذلك وعدم اعراضه عليه ، ولما كان قوام ما تدعيه الطاعنة من أن المؤجر قد تنازل ضمينا عن الشرط المتع من التأجير من الباطن هو علمه بالمخالفة وعدم اعراضه عليها منذ سنة ١٩٥٨ وحتى سنة ١٩٧٢ فان الحكم المطعون فيه اذا اطرح هذا الدفاع — لا يكون قد اخطأ في تطبيق القانون او شبهه تصور .  
( نقض ٣١ - ٣ - ١٩٧٩ طعن ٦٠ س ٤٣ ق ١ ) .

**حق المؤجر في اخلاء المستأجر من العين المؤجرة لتنازله عن الإيجار**

اوقاتاجة من الباطن . للمؤجر التنازل عنه صراحة أو ضمنا . جواز اثباتات  
التنازل الضمني بكافة الطرق .

٧١٢ — منع المستأجر من تلجير المكان من باطنه أو التنازل عن الاجارة  
حق مقرر لمصلحة المؤجر ، فيجوز له النزول عنه صراحة أو ضمنا ، وليس له  
من بعد حصوله طلب نسخ الاجارة بسببه ، ولئن كانت الكتابة كطريق لاثبات  
الاذن بالتنازل من الشرط المانع ليست ركنا شكليا ولا هي شرط لصحته ،  
فيجوز اثبات التنازل الضمني بكافة طرق الاثبات اعتبارا بأن الارادة الضمنية  
تستمد من وقائع مادية تثبت بجميع الوسائل . ( نقض ٢٨ — ٢ — ١٩٧٩  
طعن ٦٧٤ من ٤٦ ق ٢ ) .

انظر السكوت فترة عن طلب الاخلاء : انظر المبادئ ٦٨٨ و ٦٨٩  
و ٧١٠ و ٧١١ فيما تقدم .

ورود اسباب الاخلاء على سبيل الحصر : انظر المبادئ ( ٦٦٧ و ٧٠٢  
و ٧٠٦ و ٧٣٤ ) .

## التزام المحكمة بسبب الإخلاء :

**التزام محكمة الاستئناف بمناقشة كافة أسباب الإخلاء التي استند إليها  
المؤجر ولو اقتصر الحكم المستأنف على بعضها :**

متضمنى الاثر الناقل للاستئناف ان يعتبر مطروحا على محكمة الدرجة الثانية كل ما ابداه المستأنف عليه من دفوع واوجه دفاع امام محكمة الدرجة الاولى دون حاجة لاستئناف نزعى ، ويتمين بهذه المثابة على محكمة الاستئناف ان تقول كلمتها فى موضوع النزاع وان تفصل فيه بواجهة عناصره الواقعية والعانونية سواء ما استجد منها امامها او ما سبق ابدائه امام محكمة اول درجة ولو لم يتسك بها المستأنف الا ان يكون قد تنازل عنها لما كان ذلك وكان الطاعن قد اتهم دعواه على أسباب اولها انتهاء العلاقة الاجارية وثانيها انتهاء مدة التأجير المبروش ، وكانت محكمة اول درجة قد قضت له بطلانته تأسيسا على السبب الثانى بعد ان رفضت السبب الاول وكان الحكم الاستئنافى بالاحالة على التحقيق قد قطع فى اسبليه بقيام علاقة اجارية دلالتها عدم استئناف الطاعن للحكم الابتدائى دون ان يعرض للسبب الاول لطالب الإخلاء رغم كونه مطروحا عليه بحكم الاثر الناقل للاستئناف بغير حاجة لاستئناف من الطاعن فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . ( نقض ١٢ - ١٩٨٣ طعن ٤٥١ س ٤٨ ، نفكس ١٨ - ١١ - ١٩٨٢ طعن ٥٢٦ س ٤٨ ق ، ٣١ - ١٢ - ١٩٨١ طعن ٣٤٤ س ٤٧ ق ، ١٢ - ٥ - ١٩٨١ طعن ٤٣ ق ، ٩ - ٢ - ١٩٨٠ طعن ٥٩٥ س ٤٩ ق ) .

**رفض الدعوى بطلب إخلاء المستأجر لتأجيله المكان المؤجر من الباطن ،  
قضاء المحكمة الاستئنافية بالإخلاء استنادا الى ترك المستأجر للمين رغم عدم  
استناد المؤجر لهذا السبب . خطأ فى القانون .**

٧١٣ - سبب الدعوى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو

الواقعة التي يستند منها المدعى الحق في الطلب ولئن كان مؤدى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن المشرع أنزل التأجير من الباطن والتنازل عن الإيجار وترك العين المؤجرة منزلة واحدة ، وأجاز للمؤجر طلب إخلاء المستأجر إذا قام أى من هذه الأسباب وكانت الواقعة المطروحة أمام محكمة أول درجة على ما أثبت الحكم المطعون فيه هو طلب إخلاء الطاعن — المستأجر الاصلى — والمطعون عليه الثانى — المستأجر من الباطن — من شقة النزاع استنادا الى تأجير الاول للثانى لها من الباطن بالمخالفة لشروط عقد الإيجار وأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وكان الاستئناف ومقتضى لنص المادة ٢٣٢ من قانون المرافعات ينقل الدعوى بحالتها الى المحكمة الاستئنافية بما سبق أن أبداه الخصوم أمام محكمة الدرجة الأولى من أوجه دفاع ودفع عن الحكم المطعون فيه إذ أسس قضاءه بالإخلاء على ترك الطاعن — المستأجر الاصلى — للعين المؤجرة دون أن يستند المطعون عليه الأول — المؤجر — لهذا السبب يكون قد أخطأ في تطبيق القانون . ( نقض ٢٦ — ١٢ — ١٩٧٩ ظعن ٩٨ س ٤٩ ق ١ ) .



### السبب في دعوى الإخلال :

**دعوى المؤجر بطرد المستأجر لانتهاه مدة العقد . استثنائه الحكم**  
**برفض الدعوى طالبا طرده لتخلفه عن سداد الاجرة . اعتباره طالبا جديدا**  
**وليس مجرد تغيير السبب الدعوى .**

٧١٤ — اذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه وسائر الاوراق ان موضوع الطلب الذي ابداه المطعون عليه — المؤجر — أمام محكمة الدرجة الاولى هو طرد الطامن — المستأجر — من عين النزاع استعمالا من المطعون عليه لحقه المقرر في العقد في انتهاء الايجار لانتهاه مدته وتجرّد يد الطامن تبعاً لذلك من السند وصيرورتها يدا غاصبة في حين ان موضوع الدعوى — حسبما عدله المطعون عليه أمام المحكمة الاستئنافية — هو طلب اعتبار عقد الايجار منسوخا نتيجة لاخلال الطامن بالتزامه العقدى بسداد الاجرة واقضية المطعون عليه في طرده من العين ، ولما كان ما استحدثه المطعون عليه في المرحلة الاستئنافية على هذا النحو لم يقف عند حد ابداء سبب جديد لطلبه وانما استطل الى طلب جديد اقله على واقعة حاصلها تأخر الطامن في سداد الاجرة المستحقة في فتمه وفقا لشروط عقد الايجار ورتب عليها طلبه باعتبار العقد منسوخا جزاء على التأخير وهو تعديل لموضوع الطلبات في الدعوى لا يجوز للمحكمة الاستئنافية قبوله لانه لم يسبق عرضه على محكمة الدرجة الاولى — لما كان ذلك — وكان الحكم المطعون فيه قد اتخذ من مجرد تمسك المطعون عليه في طلبه الختامي أمام محكمة الاستئناف بطرد الطامن من العين سندا للقول بأنه لم يشير من طلباته في الدعوى في حين أنه كان عليها — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — اسباغ التكييف القانوني الصحيح على موضوع الدعوى دون التقيد بتكييف الخصوم له أو التوقف عند الظاهر من عباراتهم . ولما كان الحكم المطعون فيه قد نصل في الدعوى على أساس هذه الطلبات رغم أنه لا يجوز قبولها قانونا فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون . ( نقض ٢٢ — ١٢ — ١٩٧٩ ملعن ٢٨٠ س ٤٩ ق ) .

**عدم جواز ابداء الطلبات الجديدة أمام محكمة الاستئناف . جواز تغيير سبب الدعوى أو الإضافة إليه . شرطه . أن يكون المقصد منه تأكيداً لاحقيقته في ذات الطلب .**

٧١٥ — الترابا بالاصل المقرر بأن يكون التقاضى على درجتين وتجنبيا لاتخاذ الاستئناف وسيلة لمباغتة الخصم بطلب لم يسبق عرضه على محكمة أول درجة فقد حظرت المادة ٢٣٥ مرافعات قبول أى طلب جديد أمام المحكمة الاستئنافية وأوجبت عليها الحكم بذلك من تلقاء نفسها وأنه لئن أجاز هذا النص — دون تعديل في موضوع الطلب — تغيير سببه أو الإضافة إليه فإن ذلك مشروط بأن يكون قصد المدعى من تغييره أو اضافته الى جانب السبب الذى كان يستوى عليه الطلب أمام محكمة الدرجة الاولى هو تأكيد لاحقيقته في ذات الطلب الذى كان مطروحا عليهما . ( نقض ٢٢ — ١٢ — ١٩٧٩ طعن ٢٨٠ س ٤٩ ق ) .

**تأسيس المآجر دعواه بطلب اجرة اضافية على استغلال المستأجرة المكان بفروشا . تفسيره ذات الطلب في الاستئناف على منحه اياها ميزة استغلال المكان مستشفى . لا يعدو ان يكون تغييرا في سبب الدعوى دون موضوع الطلب .**

٧١٦ — أجازت الفقرة الثالثة من المادة ٢٣٥ من قانون المرافعات للخصوم مع بقاء موضوع الطلب الاصلى على حاله تغيير سببه والإضافة اليه واذا كان المطعون عليه قد طلب من محكمة أول درجة اجرة اضافية تعادل ٧٠٪ من الاجرة التى حددتها لجنة تقدير القيمة الاجبارية استنادا الى استغلال الطائفة الشقق المآجرة بفروشة ، وطلب من محكمة الاستئناف الحكم بذات الاجرة الإضافية استنادا الى الميزة التى حولها للطائفة باستغلالها مستشفى ، فإن موضوع الطلب الاصلى في الحالين يكون قد بقى على حالة لم يتغير وإن التغيير تناول السبب الذى يستند اليه المطعون عليه في المطالبة بالاجرة الإضافية ، واذا قضى الحكم المطعون فيه برفض الدفع بعدم قبول الاستئناف فإنه يكون قد التزم صحيح القانون . ( نقض ١٧ — ١ — ١٩٧٩ الطعن رقم ١٩ ، ٣٢ س ٤٦ ق ) .

**سبب الدعوى . المقصود به . استناد المستأجر في طلبه تخفيض**

**الاجرة الى احد قوانين الاجبار الاستثنائية اعمال المحكمة قانونا استثنائيا آخر . لا يعد تغييرا لسبب الدعوى .**

٧١٧ - اذ كان سبب الدعوى هو الواقعة التي يستند منها المدمي الحق في الطلب ، وهو لا يتغير بتغير الأدلة الواقعية والحجج القانونية التي يستند اليها الخصوم ، وكان سبب الدعوى الماثلة هو تحديد اجرة مين النزاع طبقا للاجرة القانونية الواجبة الاتباع ، فان استناد المطعون عليه الى احكام القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ وهو احد التشريعات الاستثنائية المحددة للاجرة القانونية ، لا يحول بين المحكمة وبين اعمال احكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ متى اقتضت ان المين خاضعة لجمال تطبيقه ، ولا يعتبر ذلك منها تغييرا لسبب الدعوى . ( نقض ٩ - ٢ - ١٩٧٧ طعن ٧٤ س ٤٣ )

**المبرة بحقيقة الدفاع لا بالنسبة التي تطلق عليه :**

**الدفاع في الدعوى . المبرة بحقيقته ومرماه دون التسمية التي يطلقها عليه الخصوم . مثال في إيجار من الجاهل .**

٧١٨ - اذ كانت محكمة الموضوع لا تلك تغيير سبب الدعوى في المواد المدنية ، وكان البين من المذكرة المقدمة من المطعون عليه الاول امام محكمة اول درجة انه تمسك بحقه في التأجير مفروشا للمطعون عليهما الثاني والثالث بصفتهم من الساتحين الاجانب ومن الطالبة وانه عرض على الطاعن زيادة الاجرة بمعدل السبعين في المائة واطلق على دفاعه حق الاستئناف ، وكان هذا الدفاع تواجهه الفقرة الثالثة من المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وقرار وزير الاسكان والمرافق رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ ، وكان المقرر ان الاستئناف ينقل الدعوى بالحثة التي كانت عليها امام محكمة اول درجة بما اشتملت عليه من دفاع ودفع الى محكمة الاستئناف التي عليهما ان تتصدى للنزاع بقضاء مسبب يستوعب عناصره القانونية والواقعية على سواء فان الحكم المطعون فيه اذ نقلت حق المطعون عليه الاول في التأجير مفروشا للساتحين الاجانب والطالبة لا يكون قد ابتدع دفاعا لم يتمسك به الخصوم او تجاوز بقتضاه نطاق الدعوى . لا يفير من ذلك عدم اضافة الوصف الصحيح على الدفاع الذي ساقه المطعون عليه الاول لان المبرة هي

بحقيقة الدجاج وربما وليس بالتسنية التي يطلقها عليه الخصوم . ( نقض  
٧ - ١٢ - ١٩٧٧ طعن ٥٥١ س ٤٢ ق ) .

### الاصل في اقامة المصرى بالخارج انها مؤقتة :

اقامة المستاجر المصرى بالخارج . الاصل فيها انها مؤقتة ما لم يثبت  
طالب الاخلاء استدامتها .

٧١٩ - الاصل في اقامة الشخص الذى ينسب بجنسيته الى مصر  
خارجها انها مؤقتة ما لم يثبت طالب الاخلاء استدامتها وكان المطنون  
ضدها - المؤجران - لم ينازعا فيها تدعيمه الطاعنة - المستجرة - من ان  
اقامتها بالخارج مؤقتة ، وكان ما استدل به الحكم المطنون فيه على استدامة  
هذه الاقامة من ان التنويه في عقد الشركة المقدم منها عن اقامتها بالكويت جاء  
بعبارة ملبة مطلقة لا يكفى للتدليل على انها تقيم بالخارج اقامة مؤقتة فانه  
يكون معينا بالتصور في التسبيب . ( نقض ٥ - ٣ - ١٩٨٠ طعن ١٣١  
س ٤٥ ق ) .

— وانظر المبدأين ( ٦١٠ و ٦٦٥ ) فيما تقدم .

### لا اثر للمفادرة النهائية على عقد الاجار :

مفادرة المستجرة الاصلية الديار المصرية مفادرة نهائية او مؤقتة  
وانحصار الجنسية المصرية عنها . لا اثر له على قيام الاجارة الاصلية او  
الاجار من الباطن الذى عقدته قبل المفادرة .

٧٢٠ - اذا كانت الاجارة من الباطن حال التصريح بها في عقد الاجار  
الاصلى تنفذ في حق المؤجر او من يمثله او يخلفه دون حاجة لقبوله ، وكان  
بقاء المستاجر الاصلى في المين او مبارحته لها ليس له من اثر على امتداد  
الاجارة الاصلية واستمرارها ، فان مفادرة المطنون عليهما الثانية -  
المستجرة الاصلية - الديار المصرية مفادرة نهائية او مؤقتة وانحصار  
الجنسية المصرية عنها لسبب او لآخر لا يوهن من قيام الاجارة الاصلية كما  
لا يؤثر على الاجارة من الباطن ، طالما حصلت الاجارة من الباطن قبل ذلك  
وتبت سليمة . ( نقض ٢٥ - ٥ - ١٩٧٧ طعن ٦٨٢ س ٤٣ ق ، ونقض  
٥ - ٤ - ١٩٨٠ طعن ١٤٤٠ س ٤٩ ق ) .

— وانتظر المبدأ رقم ( ٥٦٧ ) فيما تقدم .

ويراعى ان المغادرة النهائية لا تال من عقد الايجار متى كان مصرحا للمستأجر بالتأجير من الباطن ، فان لم يكن ، صرحا له بذلك فتؤدى المغادرة النهائية الى انتهاء العقد اذ يتطلب المشرع لبقاء العقد فى هذه الحالة ان تكون المغادرة مؤقتة .

المؤلف : تنص المادة ( ١٧ ) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على :

« تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لاقامتهم بالبلاد .

وبالنسبة للاماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل باحكام هذا القانون يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاءها اذا ما انتهت اقامة المستأجر غير المصرى فى البلاد .

وتثبت اقامة غير المصرى بشهادة من الجهة الادارية المختصة ويكون اعلان غير المصرى الذى انتهت اقامته عن طريق النيابة العامة .

ومع ذلك يستمر عقد الايجار بقوة القانون فى جميع الاحوال لصالح الزوجة المصرية ولاولادها منه — غير المصرى — الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد بصفة نهائية » .

ومفاد ذلك انفساخ عقد ايجار غير المصرى بالمغادرة النهائية لمصر ، فان كان زوجا لمصرية ، فلا ينتهى الايجار بالنسبة لها ، وبالنسبة لاولادها منه فينتهى عقد الايجار بالنسبة لهم ويصبحون مستأجرين أصليين للعين المؤجرة فور مغادرة الزوج لمصر ، ويقتصر هذا الحكم على الحالة التى يظل هؤلاء مقيمين بمصر ولو على فترات ضالما ظلت اقامتهم بها : اما ان غادروا البلاد بصفة نهائية ، انتهى الايجار بقوة القانون ، فان كان الزوج مصرى والزوجة غير المصرية هى المستأجرة الاصلية وغادرت البلاد بصفة نهائية .

أعتمد الايجار للزوج المصرى بطريق التماس لاتحاد العلة ما لم يغادر البلاد بصفة نهائية ويسرى ذلك على اولاده منها .

وان كانت الزوجة غير المصرية هي المستأجرة الأصلية ، وتوفيت ، امتد الإيجار لزوجها غير المصرى ولولاها ، اذ لم يحظر المشرع هذا الامتداد ، فان لم تكن قد توفيت وظلت بالعين فيستمر العقد ولو غادر الزوج البلاد بصفة نهائية اذ تكون اقامتها بالعين مستمدة من عقد الإيجار الذى ابرمته فلا يفسخ بمفارقة الزوج الذى لم يكن مستأجرا اصليا ، وينفسخ العقد بالمفارقة النهائية دون الوفاة ان وجد ، من له الحق فى ان يستمر الإيجار بالنسبة له .

#### الامكان المؤجرة للمصالح الحكومية :

الامكان المؤجرة للمصالح الحكومية وفروعها غير الواقعة فى المناطق المحددة بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . خضوعها لكافة القواعد المنظمة للعلاقة الإيجارية بشأن الامتداد القانونى للعقد او تحديد الاجرة .

٧٢١ — النص فى المادة الاولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجار الامكان وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين قبل تعديله بالقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٦٢ يدل على انه وان كان الاصل فى الامكان التى كانت واقعة فى غير المناطق المبينة بالجدول المرفق بالقانون انها لا تخضع للتشريعات الاستثنائية ايا كان مستأجروها ، الا ان المشرع شاء اخضاعها لها متى كان المستأجر احدى مصالح الحكومة او فروعها او احد مجالس المحافظة او المدن او القرى حتى يتيسر القيام بالمرافق العامة المعمودة الى هذه الاشخاص المعنوية العامة بتبجير امكان لها بالجرور معقولة مراعاة للمصالح العام ، مما يفاده سريان احكامها كافة على هذه الامكان بكل ما تشتمل عليه من قيود وقواعد منظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر ، دون تفرقة بين ما تعلق منها بالامتداد القانونى او تحديد الاجرة ، شريطة ان يراعى الاساس المذكور فى الفقرة الثانية من المادة الرابعة عشر عند تحديد الحد الاعسمى الذى تفرضه هذه التشريعات او الاسس التى تقررت فى التعديلات اللاحقة للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بالنسبة للامكان واجزاء الامكان التى استجندت بعد صدوره . ( نقض ٢٢ — ٥ — ١٩٧٩ الطعن رقم ٣٩ و ٣٩٦ س ٤٨ ق ) .

الامكان المؤجر لوزارة الشؤون الاجتماعية غير الواقع فى المناطق المحددة بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . خضوعه لقوانين التخفيض اللاحقة للقانون

**المذكور . لا يغير من ذلك صدور القرار الوزاري من بعد بخضوع هذه المناطق للقانون .**

٧٢٢ — لما كان البين من الحكم المطعون فيه أن عين النزاع . المؤجرة لوزارة الشؤون الاجتماعية لاستعمالها مقرا للوحدة الاجتماعية — انشئت وأعدت للسكن خلال عام ١٩٥٩ ، فإن تحديد أجرتها يخضع للقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المعمول به ابتداء من ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ والذي انصاف مادة جديدة الى القسانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هي المادة ٥ مكررا ( ٥ ) تقضى بأن « تخفيض بنسبة ٢٠ في المائة الاجور الحالية للاماكن التي انشئت بعد العمل بالقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ المشار اليه وذلك ابتداء من الاجرة المستحقة عن الشهر التالي لتاريخ العمل بهذا القانون ... » كما يخضع لقوانين التخفيض اللاحقة المنطبقة عليها استنادا لنص المادة الرابعة عشر من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لا يغير من ذلك صدور قرار وزير الاسكان بتاريخ ١٣ — ٥ — ١٩٦٥ بتطبيق القسانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على هذه القرية اذ يقتصر نطاق هذا القرار على غير الاماكن المؤجرة للاستشخاص المنصوية العامة الواردة بالمادة الرابعة عشر والتي اخضعت لاحكام هذا القانون منذ بده سريانه . ( نقض ٢٣ — ٥ — ١٩٧٩ الطعنان رقما ٣٩ و ٣٩٦ س/٤٨ق ) .

**الاماكن الواقعة في غير المناطق المينة بالجدول المرفق بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، والمؤجرة للمصالح الحكومية وفروعها . خضوعها لكافة القواعد المنظمة للعلاقة بين المؤجر والمستاجر ومنها تحديد الاجرة .**

٧٢٣ — فساد نص المادة ١٤ من القسانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، سريان جميع احكامه على اماكن المينة به بكافة ما اشتمل عليه من قيسود وتواعد منظمة للعلاقة بين المؤجر والمستاجر ومن بينها تلك المتعلقة بتحديد الاجرة ، واية ذلك ما ورد بالفقرة الثانية من النص من تحديد لجرة تلك المباني وطريقة احتسابها على اساس خاص تبعا للجهة الحكومية المستأجرة لها . واذا كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن عين النزاع تقع بقرية ... .. مركز ... .. وأنها كانت في دور الانشاء في ٢ — ١٢ — ١٩٥٨ حتى ثم اعدادها وتاجيرها لمديرية القريسة والتعليم بالجمهورية لاستغلالها كمدرسة بتاريخ ٢٣ — ٦ — ١٩٥٩ ومن ثم فإن أجرتها يخضع لاحكام القانون

رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، واذ تنص المادة « ٥ » من القانون المذكور بمسألة بالتقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ على أن « ... » كما تنص المادة الاولى من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ على « ... » مما يؤده خضوع اجراء عين النزاع للتخفيض المقرر بهذين القانونين ، لما كان ذلك . وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فان النعم عليه بالخطأ في تطبيق القانون وتوليده يكون على غير اساس . ( نقض ١٢ - ١ - ١٩٧٩ طعن ٩٤٤ س ٤٥ ق ) .

### الفصوم في دعوى الاخلاء :

اختصاص المؤجر للمستأجر والمستأجر من الباطن في دعواه بالاخلاء .  
تصدى المستأجر من الباطن للدعوى طالبا رفضها وطعنه بالاستئناف على الحكم الصادر بالاخلاء . اتفراده بالاطعن بالنقض . صحيح .

٧٢٤ - من المقرر في قضاء هذه المحكمة انه يجوز الطعن من كل من كان طرفا في الخصومة التي صدر فيها الحكم المطعون فيه ولم يتخلل من منازعته مع خصمه حتى صدر الحكم ضده واذ كان البين من الاوراق أن الطاعن لم يقف من الخصومة التي كان طرفا فيها موقفا سلبيا ، بل طلب رفض دعوى الاخلاء الموجهة اليه ومورث الطعون عليهم - الثانية الى الاخير ، واذ صدر الحكم بالاخلاء طعن فيه بالاستئناف طالبا الفاء لاسباب متعلقة به وتنشئ له حقا مباشرا في استئجار العين المؤجرة من بينهما شراؤه لها بالجدك ، ولم يتخلل عن منازعته حتى صدور الحكم المطعون فيه فانه يكون من ثم خصما حقيقيا تتوافر له المصلحة في الطعن في الحكم بغض النظر عن عدم طعن ورثة المستأجر الاصلى فيه . ( نقض ٧ - ٤ - ١٩٧٩ طعن ٦١٨ س ٤٥ ق ) .

دعوى الاخلاء للتأجير من الباطن . اختصاص المؤجر للمستأجر من الباطن للحكم في مواجهته . عدم قبول اختصاص المؤجر له امام محكمة النقض طالما انه لم يمتازعه في طلباته .

٧٢٥ - شرط قبول الخصومة امام القضاء قيام نزاع بين اطرافها على الحق موضوع التقاضي حتى تعود على المدعى منفعة من اختصاص المدعى عليه للحكم عليه بطلباته مما وصفته المادة الثالثة من قانون المرافعات بأنه



المصلحة القائمة التي يقرها القاتون ، والطعن بالتقص لا يخرج على هذا الأصل فلا يمكن لقبوله مجرد أن يكون الطعون عليه نظريا في الخصومة أمام المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه بل يجب أيضا أن يكون قد نازع خصمه أمليها في طلباته أو نزاعه خصمه في طلباته هو ، ولما كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن اختصم الملعون عليهما الثاني والثالث — والمستأجرين من الباطن — ليصدر الحكم ضد الأولى في مواجهتهما ، وأنه لم تبد منهما منازعة أمام محكمة الموضوع فانه لا تكون للطاعن مصلحة في اختصاصهما أمام محكمة التقص . ( نقض ١ — ١ — ١٩٧٩ طعن ٢٢٢ س ٤٤ ق ) .

**دعوى المؤجر بإخلاء المستأجر والمقتزل له عن الإيجار . موضوع غير قابل للتجزئة له الدفع في الاستئناف بعدم الحكم الابتدائي لوفاء المستأجر الأصلي قبل رفع الدعوى .**

٧٢٧ — اذ كان موضوع الخصومة يدور حول قيام المستأجر الأصلي بالتنازل عن العين المؤجرة للطاعنة بغير إذن كتابي صريح من الشركة المطعون عليها الأولى مما يخولها الحق في طلب الإخلاء ، وكان الموضوع على هذا النحو غير قابل للتجزئة لأن الأثر القانوني المطلوب ترتيبه في حقها يقوم على تصرف معقود بينهما يبنى على ثبوت حصوله في غير الأحوال التي أباحها القانون أعمال الأثر بالنسبة لهما والا تخلف بالنسبة لطلبهما ، وبالتالي فإذا لم تنعقد الخصومة أصلا بالنسبة للمستأجر الأصلي الذي يجب اختصاصه في الدعوى اعتبرت كذلك بالنسبة للطاعنة ومن ثم فإن لها صفة تخولها ابداء الدفع . واذا دفعت الأخيرة بعدم الحكم المستأنف لوفاء المستأجر الأصلي قبل رفع الدعوى ولم يستجب الحكم المطعون فيه لهذا الدفع فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون . ( نقض ١٤ — ٢ — ١٩٧٩ طعن ١٠١٧ س ٤٨ ق ) .

**الدعوى بإخلاء المستأجر والمستأجر من الباطن . ترك المؤجر الخصومة قبل الأخير الذي أبدى دفعا باعتباره الدعوى كأن لم تكن . أثبات المحكمة لهذا الترك دون تحقيق الدفع واستجراؤها في نظر الخصومة قبل المستأجر الأصلي وحده وقضائها بالإخلاء . خطأ .**

٧٢٨ — اذ كلن الواقع في الدعوى اخذا من تقارير حكم محكمة اول درجة ان الطاعن دفع باعتبار الدعوى برمتها كأن لم تكن اعمالا لنص المادة ٨٢ من قانون المرافعات ، وكان الثابت من صحيفة الاستئناف المرفوع من الطاعن ومن محضر الاستجواب امام محكمة الدرجة الثانية ان « بنى دفعه ان الدعوى برمتها سواء بالنسبة له او » المطعون عليه الثالث تعتبر كأن لم تكن تبعا لان موضوع الالتزام غير قابل للتجزئة ، فاذا ما عمدت المطعون عليهما الاولى والثانية بعد ابداء الدفع الى تقرير ترك الخصومة بالنسبة للطاعن وحده دون المطعون عليه الثالث — المستاجر الاصلى — الذى ظل مائلا في التقاضى في ذات الوقت الذى اسما فيه ، دعاهما على ان هناك تاجيرامن الباطن او نزولا عن الاجارة الى الطاعن ، فان مملك المطعون عليهما الاولتين لا يفيد تسليما منهما بما أورده الطاعن من دفعه وانما رميا الى ابعاده عن نطاق الخصومة حتى يتسنى لهما استصدار حكم بالاخلاء له تأثيره على مركزه القانونى باعتباره شاعلا شقة النزاع ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التفت عن اعراض الطاعن على ترك الخصومة وقضى باثباته وتحجب بذلك عن تحييس طبيعة الدفع باعتبار الدعوى كأن لم تكن بمقارنته بسلك المطعون عليهما الاولتين بعد ترك الخصومة بالنسبة اليه ، فانه يكون قد اخطأ في تطبيق القانون . ( نقض ٧ — ٣ — ١٩٧٩ طعن ٧١٤ س ٤٨ ق ) .

#### دعوى المؤجر باخلاء المستاجر الاصلى للتأجير من الباطن . جواز اختصام المستاجر من الباطن فيها .

٧٢٩ — دعوى الاخلاء للتأجير من الباطن بدون ان كتابى من المالك محلها نسخ الاجارة الصادرة منه الى المستاجر الاصلى لاتعدام العلاقة المقدية بين المالك والمستاجر من الباطن : فهى ترفع من المالك على المستاجر الاصلى وان كان من الجائز أن يجمع بينه وبين المستاجر من الباطن ويوجه الدعوى اليهما معا . ( نقض ١ — ٦ — ١٩٧٧ طعن ٦٤٧ س ٤٣ ق ) .

الحكم ابتدائيا باخلاء المستاجرة والمنازل له من الدكان المؤجر لعنم الحسول على ان من المؤجر . قعود المستاجرة عن استئناف الحكم .  
لا اثر له على حق التنزل اليه في الطعن فيه اذ له حق مباشر قبل المؤجر في التمسك باعتباره مشتريا للبجر وليس بمنزلا اليه عن الإيجار .

٧٣٠ — اذ كان الواقع في الدعوى أن النزاع المطروح دار أمام محكمة أول درجة حول تكيف العقد الصادر للمطعون عليه الأول وما إذا كان يعد مجرد تنازل عن الإيجار أو بيعا للمتجر وكان الحكم الابتدائي الصادر باخلاء المطعون عليهما من العين المؤجرة وبتسليم محتوياتها المبنية بعقد الإيجار تأسيسا على أن المطعون عليها الثانية والمستأجرة تنازلت عنها إلى المطعون عليه الأول بالخالفه لنصوص العقد وأحكام القوانين يجعل لهذا الأخير المتنازل له — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — حقا مباشرا في مواجهة المؤجر للعين مورث الطاعنين في التمسك باعتباره مشتريا للمتجر وليس متنازلا إليه عن الإيجار حتى ولو تراخت البائنة له — المطعون عليها الثانية — في استئناف الحكم ، استنادا إلى أن له مصلحة محققة قائمة وقت صدور الحكم المطعون فيه تخول له استئنافه ، ولا يجوز القول بأن عدم استئناف المطعون عليها الثانية للحكم — من شأنه أن يجعل حكم محكمة أول درجة نهيا قضى به من ثبوت التنازل عين العين المؤجرة حكما نهائيا حائزا لقوة الأمر المقضى بالنسبة للمطعون عليه الأول ، لما كان ذلك وكان لا تثريب على المحكمة أن هي التفتت عن الرد على دفاع غير منتج في الدعوى فإن النemy يكون على غير أساس . ( نقض ٢٧ — ٤ — ١٩٧٧ طعن ٧٤٦ س ق ) .

### بطلان اعلان المستاجر بعد اخطاره للمؤجر بالموطن الذي يجب اعلانه به :

مؤدى نص المادة ٢/١٢ من قانون المرافعات أنه إذا ألقى الخصم موطنه الأصلي وعين موطنه آخر لإعلانه فيه وأخطر خصمه بذلك ، فإنه لا يصح إعلانه من بعد إلا في هذا الموطن ، لمكان ذلك وكان البين من الأوراق أن وكيل الطاعن الأول وجه إنذارا للمطعون ضده بتاريخ ١٣ — ٢ — ١٩٧٧ — وقبل رفع الاستئناف يخطره فيه بأن موطنه في القاهرة هو المحول عليه في الإعلان وليس شقة النزاع بالإسكندرية وأصبح على وجه لا يحتل بأن يتم إعلانه في هذا الموطن ، وإذا أغفل المطعون ضده ما تضمنه هذا الإنذار وأعلن الطاعن الأول بصحيفة الاستئناف وأعد إعلانه بها على شقة النزاع بالإسكندرية فإن هذا الإعلان يكون قد وقع باطلا ، وإذا كان الثابت من مخونات

الحكم المطعون فيه أن الطاعن الأول لم يحضر طيلة تردد الدعوى أمام محكمة الاستئناف فتعذر عليه التمسك بهذا البطلان أمامها وكان مؤدى ما تقدم أن الخصومة لم تنته فأن الحكم يكون منعدما بما يوجب نقضه . ( نقض ١٨ - ٢ - ١٩٨٢ طعن ٤٧٧ من ٥١ ق ) .

### تلجير العين الخالية لطلبها

وجوب تلجير العين الخالية لمن يتقدم لاستئجارها . الأمر العسكري ٦ لسنة ١٩٧٢ . شرطه . أن تكون العين خالية فعلا عند طلبها .

٧٣١ - النص في المادة الثانية من أمر نائب الحاكم العسكري العام رقم ٦ لسنة ١٩٧٢ والممول به اعتبارا من ١٢ - ٤ - ١٩٧٢ يدل على أن مجال أعمال هذا النص أن يمنع مالك العقار عن تلجير أى وحدة سكنية تكون بالفعل خالية لمن يتقدم لاستئجارها إذا كان الظاهر يشير إلى مكانه الوفاء بالتزاماته واذ كتبت العين موضوع النزاع محل رابطة قانونية لازالت قائمة قانونا ولم يقض بعد باقضاءها عند تقديم الطلب فإن النعمى يكون على غير أساس . ( نقض ١ - ٦ - ١٩٧٧ طعن ٦٤٧ من ٤٢ ق ) .

### المنشآت الآيلة للسقوط

القرار القهائى الصادر من اللجنة المختصة في شأن المنشآت الآيلة للسقوط . ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . قرار عيني متعلق بالعقار ذاته . عدم تأثيره بتعاقب الملاك عليه . الاستيلاء على العقار للمنفعة العامة أثناء سير الدعوى بطلب إلغاء القرار . لا أثر له .

٧٣٢ - مؤدى نصوص المواد ٣٠ ، ٣١ ، ٣٢ ، ٣٣ ، ٣٤ ، ٣٥ ، ٤٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، أن القرار الصادر من اللجنة المختصة في شأن المباني والمنشآت التى يخشى من سقوطها مما يعرض الإرواح والأموال للخطر يصبح بعد صيرورته نهائيا واجب التنفيذ ويترتب على عدم تنفيذ ذوى الشأن له . من ملاك العقار وشاغليه وأصحاب الحقوق المتعلقة به . تعرضهم للمقوية المنصوص عليها في المادة ٤٦ سالفه الذكر مما يعتبر معه هذا القرار قرارا عينيا متعلقا بالعقار وأنه لا يتأثر بتعاقب الملاك عليه . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى أن العقار موضوع النزاع آيل للسقوط

ويتعين تبعا لذلك تنفيذ قرار الهدم الصادر في شأنه ، غلته لا يغير من ذلك صدور قرار بالاستيلاء عليه للمنفعة العامة اثناء سير الدعوى . ( نقض ٢٤ - ٣ - ١٩٧٩ طعن ٦٤٥ س ٤٨ ق ) .

**صدور قرار من السلطة القائمة على اعمال التنظيم بهدم البناء الآيل للسقوط . - تنفيذ هذا القرار في غير احوال الخطر الداهم والضرورة القصوى باخلاء العقار وهدمه . شرطه . - صدور حكم قضائي بذلك التزام المالك وجهة التنظيم به .**

٧٣٣ - مفاد نص المادة السابعة من القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ في شأن المنشآت الآيلة للسقوط بعد تعديلها بالقانون رقم ٢٨٩ لسنة ١٩٥٦ ، مرتبطا بباتي احكام القانون المذكور وما اوضحته مذكرته الايضاحية ، ان للسلطة القائمة على اعمال التنظيم في حالة الضرورة القصوى التي تهدد البناء بالانهيار العاجل ان تأمر بهدمه بعد موافقة اللجنة المشار اليها بالمادة سالفة الذكر ، مما مؤداه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ان المشرع اراد الخروج من الاصل العام بالنسبة لقرارات الهدم التي تصدرها السلطة القائمة على اعمال التنظيم في غير احوال الخطر الداهم والضرورة القصوى ، فلم يجعل للادارة حق تنفيذها بالطريق المباشر عند امتناع قوى الشأن من تنفيذها اختيارا ، بل علق جواز تنفيذها على صدور حكم من القضاء في هذا الخصوص . واذا اجتازت المادة الثانية فقرة ( د ) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجار الاماكن ، المؤجر ان يطلب اخلاء المكان المؤجر اذا ثبت انه اصبح آيلا للسقوط ويخشى منه على سلامة السكان ، و اوجبت المادة ١/١٥ على المؤجر ان يقدم طلب الاخلاء الى المحكمة الابتدائية المختصة طبقا للاجراءات التي رسمها ذلك القانون للحصول على حكم بالاخلاء ، وكان المشرع قد اخضع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - قرارات الهدم لرقابة المحكمة الجنائية ، وعلق تنفيذها على صدور حكم من تلك المحكمة باجراء الهدم ، وذلك على خلاف الاصل العام الذي يقضى بخروج الامر الادارى من رقابة المحاكم وتبليغه للتنفيذ المباشر فلن يؤدي هذه الاحكام انه ليس للسلطة القائمة على التنظيم او للمالك العقار - اذا كان هو الذي استصدر قرارا من هذه السلطة بهدمه على اعتبار انه آيل للسقوط - تنفيذ هذا القرار بمجرد صدوره باخلاء العقار من السكان والقيمن بهدمه

فعلا ، وانما يجب على اى منهما حتى يستطيع تنفيذ ذلك القرار ان يتخذ الاجراءات التى رسمها القانون على الوجه السالف البيان . ( نقض ٣١ — ٣ ١٩٧٠ طعن ٥٩٧ س ٣٥ ق ) .

### حق المالك في زيادة الوحدات السكنية

حق المالك في زيادة الوحدات السكنية في المبنى المؤجر بالاقساط او التملك . عدم جواز اخلاء المستأجر ولو مؤقتا تمكينا للمالك من استعمال هذا الحق في ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . علة ذلك .

٧٣٤ — ان استقراء المواهل التشريعية التى مرت بها قوانين تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين يبين منه ان المشرع قد حرص فيها على تحديد اسباب اخلاء المكان المؤجر على سبيل الحصر ولئن كان من بينها ما نص عليه في المادة ٢ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من انه « لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد الا لاهد الاسباب الآتية » ه « اذا اراد المالك هدم المكان المؤجر لاعادة بنائه بشكل اوسع يشتمل على عدة مساكن او عدة محال » وذلك بقصد تسهيل المبنى القديمة محدودة الانتفاع لاقامة عمارات حديثة لما يؤدي اليه ذلك في تفريغ أزمة المساكن الا انه ازاء ما لوحظ من اساءة استعمال هذا الحق فقد تدخل المشرع لالغائه باصدار القانون ٢٤ لسنة ١٩٦٥ الذى نص في مادته الاولى على إلغاء الفقرة « ه » من المادة ٢ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . ثم تلاه القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى أخذ بذلك أيضا حيث افقّل في المادة ٢٣ منه — التى حدد فيها أسباب الإخلاء ايراد ما يقبل نص الفقرة « ه » من المادة ٢ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وبذلك لم تعد الرغبة من الهدم لاعادة البناء بشكل اوسع مبررا لطلب اخلاء المكان المؤجر في ظل احكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . للمكان ذلك وكان النص في المادة ٢٤ من هذا القانون على انه « يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية في المبنى المؤجر بالاقساط او التملك ولو كان عقد الإيجار يمتد ذلك ولا يخل هذا بحق المستأجر في انقاص الاجرة ان كان لذلك محل ما يدل على ان المشرع — سعيا منه الى تفريغ شائكة الاسكن في اطار من التكامل الاجتماعى بين المستأجرين وبين طلبى السكنى ارتأى استغلال مساحات الاراضى غير

المستغلة في اغراض السكنى والداخلية ضمن الاعيان المؤجرة وكذلك اسطح هذه الاعيان بتحويل هذه المسطحات من الارض او الاسطح الى وحدات سكنية وذلك بما اجازته للمالك من اجراء زيادات ائتمية او رأسية في البناء علاوة على ما هو قائم منه فعلا كما انه توفيقا بين مصالح المالك والمستأجرين اجاز لهؤلاء — الآخرين بين طلب انتعاش اجرة الاعيان المؤجرة اليهم بما يقابل حصر ماتهم من بعض ما كانوا يستمتعون به من مزايا ، وبهذا يكون المشرع قد وفق بين استعمال المستأجر للعين المؤجرة اليه في الحدود المناسبة وبين ائاحة الفرصة لسواه للسكنى فلا هو حرم المستأجر من العين المؤجرة اليه — لحساب المالك — ولا هو حرم المالك من تحويل الارض غير المستغلة في السكنى والاسطح الى وحدات سكنية ينتفع بها طالبو السكنى ، مما مؤداه انه اذا ترتب على استعمال المالك لحقه حرمان المستأجر من العين المؤجرة له باخراجه منها كان ذلك اخلاء للعين في غير ما اجازته المشرع من حالات . لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه بالاخلاء المؤقت للعين المؤجرة للطامن على سند من ان المادة ٣٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تغلب مصلحة المالك وان ذلك لا يخل بحق المستأجر في انتعاش الاجرة بما مؤداه انه حال الاخلال بالانتفاع الكامل يدول حق المستأجر قائمنا الى انتعاش الاجرة ، وكان هذا الذي اقام عليه الحكم قضاءه — لا يصلح سندا للقضاء باخلاء مستأجر العين — ولو كان مؤقتا — في حالة زيادة عدد الوحدات السكنية بالمبنى سواء بالاضافة او بالتقليص كما ان الاخلال بالانتفاع الكامل للمستأجر بالعين عن طريق اجراء هدم فيها توصلا الى توسعة المبنى امر لا يجيزه القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على ما سلف ببيانه ، فمن ثمة فان الحكم المطعون فيه اذ قضاه الحكم الابتدائي باخلاء العين التي يشغلها الطامن مؤقتا تمكينا للمطعون عليه من القيام بعملية التعلية في المبنى يكون قد جانب صحيح حكم القانون في هذا الشأن . ( نقض )

١٩ - ١ - ١٩٨٠ طعن ١٢٤ س ٣٧ ق ) .

حق المالك في زيادة عدد الوحدات السكنية في المبنى المؤجر بالإضافة او التقلية . م ٢٤ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . حكم غاص بتوسعة البناء ولا شأن له باخلاء العين المؤجرة او ملحقاتها . ما لم تفصل فيه محكمة اول درجة من طلبات . عدم جواز طرده على محكمة الاستئناف .

٧٣٥ — النص في المادة ٢٤ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه « يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية في المبنى المؤجر بالإضافة أو التعلية ولو كان عقد الإيجار يمنع ذلك ولا يخل هذا بحق المستأجر في انقاص الاجرة ان كان لذلك محل » أما يورد حكما خاصا بالتوسع في البناء لا صلة له بإخلاء العين المؤجرة أو لمحتقاتها ، ولما كان الاستئناف لا يطرح على محكمة الدرجة الثانية من الطلبات التي عرضت على محكمة الدرجة الاولى الا ما فصلت فيه ، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص الى أن تمسك الطاعن بحقه في الاضفة الى العين المؤجرة استنادا الى نص المادة ٢٤ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يعتبر طالبا جديدا غير مقبول في الاستئناف لان رغبة المالك في توسعه أو تعلية المبنى لا تبرر اخراج المستأجر من العين المؤجرة وأن الدعوى به تخلف عن دعوى الطرد المبنى على القصب محلا وسببا ونتيجة واستطرد الحكم الا انه اذا كان الطاعن قد عرض هذا الطلب على محكمة الدرجة الاولى ولم تفصل فيه فلا يصح الالتجاء الى محكمة الاستئناف في شأنه ، لما كان ذلك من الحكم لا يكون قداخلا في تطبيق القانون أو ضالبا تناقض يهده . ( نقض ٢٤ — ٢ — ١٩٧٩ طعن ٦١٩ س ٤٤ ق ) .

**دعوى المالك بالترام المستأجر بتمكينه من تعلية العقار المؤجر . شرط حصوله على ترخيص بذلك من الجهة المختصة بشؤون التنظيم .**

٧٣٦ — النص في المادة ٢٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه « يجوز للمالك زيادة الوحدات السكنية في المبنى المؤجر بالإضافة أو التعلية ولو كان عقد الإيجار يمنع ذلك » يدل على أن المشرع اقتصر في هذا النص على تقرير حق المالك في زيادة الوحدات السكنية بالإضافة أو التعلية وسكت عن تنظيم ممارسة هذا الحق الذي تكفل به القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ الصادر في شأن تنظيم المباني الذي كان قائما وقت صدور القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والذي يستلزم الحصول على ترخيص قبل القيام بأعمال تعلية البناء وتوسعته ، ولما كان النص في المادة الرابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الذي حل محل القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ سالف البيان انشاء نظر الدعوى والذي ينطبق حكمه على أنه « لا يجوز انشاء مباني أو اقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها ... الا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الادارية المختصة بشؤون التنظيم بالمجلس المحلي . . . » وللنص في الفقرة الثانية من المادة ٧



من القانون ذاته على أنه « لا يجوز الموافقة صراحة أو ضمنا على طلبات الترخيص في التغطية إلا إذا كان الهيكل الإنشائي للبنى وأساساته تسمح بأحبال الأعمال المطلوب الترخيص فيها ويجب الالتزام في هذا الشأن بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتغطية المطلوبة » وتقرير جزاء جنائي في المادة ٢٥ منه على مخالفة الحظر الذي فرضته المادتان ٤ ، ٧ يدل على أن حق المالك في التغطية ، وكان الحكم المأمون فيه قد قضى بتكثيف الطعون عليها الأولى من تغطية الدور الثاني فوق الأرض رغم عدم حصولها على هذا الترخيص فإنه يكون قد خالف القانون ، وعدم حصول الطعون عليها الأولى على ترخيص بتغطية البنى يجعل دعواها غير مقبولة . ( نقض ٢٤ — ٣ — ١٩٧٩ طعن ٥٠١ س ٤٨ ق ) .

حق المالك في زيادة الوحدات السكنية في العقار المؤجر بالإضافة أو التغطية . ٢٤م ق ٥٢ لسنة ٦٩ المقابلة للمادة ١/٣٢ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . استثناء من حكم المادة ١/٥٧١ مضي ، المادة ٢٠ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة ٢٨ من ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . قيام هذا الحق للمالك رغم حظره في العقد .

٧٣٧ — يؤدى نص المادة ٢٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ٦٩ — المنطبق على واقعة الدعوى — بشأن إجبار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، والمقابلة للفقرة الأولى من المادة ٣٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، أن المشرع استهدف علاج أزمة الإسكان بتشجيع المالك على إقامة وحدات جديدة تخصص للسكنى لا لآى غرض آخر ، استثناء من حكم المادة ١/٥٧١ من القانون المذمى الذى لا تجيز للمؤجر أن يحدث بالمعين وملحقاتها أى تغيير يخل بانتفاع المستأجر ، ومن حكم المادة ٢٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — والمقابلة للمادة ٢٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — والتى لا تجيز حرمان المستأجر من أى حق ، حقوقه أو منعه من أى ميزة كان يتمتع بها سواء تم ذلك عن طريق التغطية بإقامة طابق أو أكثر فوق البناء القائم أو الإضافة لمناشاء مبان جديدة تزيد في رقعة البناء المؤجر حتى ولو كان عقد الإيجار يحظر ذلك صراحة . ( نقض ١ — ١١ — ١٩٧٨ طعن ٢٨ س ٤٥ ق ) .

### **الإضافة أو التعلية في المبنى المؤجر بشروط بالقامة وحدات سكنية :**

لئن اجازت المادة ٢٤ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى والمقابلة للمادة ١/٣٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للمالك الإضافة أو التعلية في المبنى المؤجر وكان عقد الإيجار يمنع من ذلك . الا أن ذلك رهن بأن تكون تلك الإضافة أو التعلية بقصد زيادة عدد الوحدات السكنية ، وأن يصدر ترخيص بالقامة هذه الوحدات ، وأذ تضى الحكم بمكين المطنون ضدهما من أرض النزاع لاقامة بناء لها دون أن يفصح في أسبابه بأن الرسوم الهندسية المختصة من المطنون ضدهما والمقول بصدد ترخيص بوجوبها تتعلق بالقامة بمبان سكنية فانه يكون قاصر البيان . ( نقض ٢٦ — ١ — ١٩٨٢ طعن ٦٢ س ٤٨ ق ) .

**حق الملك في زيادة الوحدات السكنية في العقار المؤجر بالإضافة أو التعلية . التزام الملك بعدم اساءة استعمال هذا الحق . بعدم مجاوزة القدر اللازم للبناء .**

٧٢٨ — الحق المخول للمؤجر في اقامة وحدات جديدة تخصص للسكنى في العقار المؤجر بالإضافة أو التعلية — يبشئ أن يقدر بقدرة فلا يجاوز ما تستلزمه الإضافة أو التعلية ، ولا يحق استغلاله لاساءة استعمال الحق طبقا للقواعد العامة ، لما كان ذلك وكان في تبرير الحكم قضائه برفض الدعوى بأن حق المطنون عليه — المالك — أن يدخل الحديقة وأن يستعملها بالقدر اللازم لما تم تعليته لا يعتبر ردا على ما تسكت به الطاعنة في دفاعها من أن المطنون عليه قد استأثر بالغرفات الموجودة بالحديقة ومنعها من استعمالها ، وحال بينها وبين الامتداد من الحديقة المحيطة بالمعين المؤجرة ، حين لم يبين الحكم كيف يتسع هذا « القدر اللازم » فيسبغ للمطنون عليه أن يستأثر بالحديقة كلها وأن ينفرد باستعمال الحجرات الموجودة بها بينما قد اقتصر في استعمال حقه بموجب المادة ٢٤ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على مجرد التعلية بأقامة طابق ثان فوق الطابق الذي تستأجره الطاعنة كما لم يفصح الحكم عن مدى القدر اللازم الذي قررته ، فانه بهذه المثابة وقد أعوزه الانضباط واعتقد فيه حسم الخصومة بين الطرفين المتداعيين على كلمة سواء وقول محكم فانه يكون قاضرا بما يميز محكمة النقض عن مراقبة مدى سداد تطبيق القانون على واقعة الدعوى . ( نقض ١ — ١١ — ١٩٧٨ طعن ٢٨ س ٤٥ ق ) .

### هدم العقار المؤجر

الإخلاء للترميم والهدم :

إخلاء المبنى مؤقتا للقيام بأعمال الترميم . ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . حق المستأجر في العودة الى شغل العين المؤجرة له بمجرد انتهاء أعمال الصيانة . ٧٣٩ - النص في المادة ٣٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على انه « اذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة إخلاء المبنى مؤقتا من شاغليه حرر محضر إداري بلسانهم ولشاغلي البناء الحق في العودة الى العين بعد نزميها دون حاجة الى موافقة المالك وتعتبر العين خلال هذه المدة في حيازة المستأجر تاتونا ، ولا يجوز للمالك أن يغير في معالم العين ، كل ذلك ما لم يبد المستأجر رغبته في انتهاء العقد » يدل على أن مؤدي الإخلاء المؤقت ان يظل شاغل العين محتفظا بها ، وأنه يحق له العودة الى شغلها بمجرد انتهاء أعمال الصيانة والترميم ، وأنه لا يجوز للمالك في فترة الإخلاء المؤقت القيام بأي تغيير في العين اضرارا بشاغلها . ( نقض ١٢ - ٥ - ١٩٧٩ طعن ١١٠٩ س ٤٨ ق ) .

### استئناف احكام الهدم والصيانة والترميم :

النص في المواد ١/١٨ ، ١/٢٠ ، ١/٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على ان نص المادة الأخيرة قد اقتصر على تبين المحكمة المختصة بنظر الطعون على قرارات المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة ، نفقته المحكمة بتشكيلها المنصوص عليه في المادة ١٨ لما تنضمه تلك المنازعات من جوانب نية تتوفر لتلك المحكمة عناصر الإحاطة بها ، واذا كان أمر تحديد المحكمة المختصة مثبت الصلة بالقوانين المتعلقة بطرق الطعن في الاحكام ، وكان القيد الذي اورفته المادة ٢٠ بشأن تصر استئناف الاحكام الصادرة من تلك المحكمة على حالات الخطأ في تطبيق القانون قد جاء استثناء من مبدأ التناهي على درجتين وهو من المبادئ الأساسية في النظام القضائي فلا يجوز التوسع في تفسيره او القياس عليه ، ولما كانت علة هذا الاستثناء وعلى ما انصحت عنه الفكرة الإيضاحية - هي الاكتفاء فيما يتعلق بتحديد الاجرة برأجل

التقدير الجيد مع الترخيص والتحديد بمعرفة اللجنة ثم ما قد يصدر من المحكمة المختصة بالطعن في حالة التقدم اليها ، وكانت تلك الصلة تتناق مع طبيعة المنازعة الناشئة عن قرارات الهدم والترميم والصيانة التي تقسم بجانب كبير من الخطورة والاهمية فانه يتمين اعمال نص المادة ٢٠ في نطاق الغاية التي استهدفها المشرع ، وذلك بقصره على الاحكام الصادرة في الطعون على قرارات لجان تصديق الاجرة ، لما الطعون على احكام المنشآت الايلة للمقوط والتهميم والصيانة ، فنخضع لحكم القواعد العامة المقررة في قانون المرافعات بشأن طرق الطعن في الاحكام ، واذ خالف الحكم الطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف فانه يكون قد اخطأ في تطبيق القانون . (نقض ٢٩ - ١٢ - ١٩٨٢ طعن ٢١٤ س ٥٢ ق ، ٢٩ - ١٢ - ١٩٨٢ طعن ٢٣٦٢ س ٥١ ق ، ١٨ - ١١ - ١٩٨٢ طعن ٢٣٢ س ٢ هـ ، ٢٧ - ٥ - ١٩٨٢ طعن ٩٢ س ٥١ ق ، ٢٦ - ٤ - ١٩٨٢ طعن ١٢٤٤ س ٥١ ق ، ٢٥ - ٢ - ١٩٨٢ طعن ١٤٧٠ س ٥١ ق ) .

#### عودة المستاجر في ظل القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ :

هدم العقار . حق المستاجر في شغل وحدة فيه بعد اعادة بنائه .  
شرطه . ٢/٣٩٠ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وقرار وزير الاسكان والمرافق  
رقم ٤١٨ لسنة ١٩٧٠ .

٧٤١ - مفاد نص المادة ٣٩ مقبرة ثلاثة من القسانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، والمادة الاولى من قرار وزير الاسكان والمرافق رقم ٤١٨ لسنة ١٩٧٠ ، ان الشارع اعطى لمستاجر البناء الذي هدم طبقا لاحكام الباب الثاني من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الحق في شغل وحدة بالعقار المنشأ على ان يعين هذه الوحدة وله ان يلجأ للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم للحصول على البيانات اللازمة لذلك ، ثم يخطر المالك برغبته في شغل هذه الوحدة بكتاب موصى عليه بصحوب يعلم الوصول يبين فيه موقعها وذلك خلال شهرين من تاريخ الشروع في اعادة البناء ، فان قام بهذا الاخطار

للمالك وجب على هذا الأخير أن يخطره بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول بالموعد الذى يحدد للتعاقد ، وإن لم يتم به فى الميعاد المحدد سقط حقه فى شغل وحدة بالمقار المنشأ . ( نقض ٢١ - ١٢ - ١٩٨١ طعن ٦٣ س ٤٦ ق ) .

**عودة المستأجر فى ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ :**

**هدم المقار المؤجر قبل العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . لا مهل لاعمال حكم المادة ٣٩ من هذا القانون على واقعة النزاع ولو بطريق القياس .**  
٧٤٢ - اذ كانت الفقرة هـ من المادة الثانية من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تنص على أنه يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر اذا اراد المالك هدمه لاعادة بنائه بشكل أوسع ولم تكن هذه المادة تجيز للمستأجر ان يطلب العودة للمكان الجديد ، ثم ألغيت هذه الفقرة بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٥ ، ولما صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أعطى فى المادة ٣٩ منه - فى حالة هدم المقار لايولته للسقوط - للمستأجر الحق فى شغل وحدة بالمقار بعد اعادة بنائه ، ثم ألغى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هذا الحق ، لما كان ذلك وكان القانون انما يسرى على الوقائع اللاحقة لتاريخ العمل به ولا يسرى على المساضى الا بنص خاص ، وكان الثابت بالاوراق أن العتار الذى كان الطامن يستأجر ثلاث محلات فيه قد هدم كلية سنة ١٩٦٦ وانفسخ بذلك عقد ايجاره تلقائيا نور الهمم فان الحكم الذى اوردته المادة ٢٩ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن حق المستأجر فى العودة لا يسرى على واقعة الدعوى التريمت قبل تاريخ العمل به ، ويكون ما ذهب اليه الطامن بشأن تبسكه بما نصت عليه المادة فى دلالتها بطريق القياس لا محل له ايا كان وجه الراى فى جواز اعمال هذه الدلالة . ( نقض ٢١ - ١٢ - ١٩٨١ طعن ٢٨ س ٤٥ ق ) .

( انظر المادة ٥٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة ٢٨ من قرار وزير الاسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ باصدار اللائحة التنفيذية به للقانون المشار اليه ) .

**نـ وانظر المبدأ رقم ( ٢٢٣ ) فيما تقدم .**



### الفرع الرابع : الاختصاص

**دعوى الاخلاء لاستعمال المستاجر المكان المؤجر بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة وتضر بالملك .**

٧٤٣ - النص في المادة ٤٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذي أبرم عقد الإيجار مثار النزاع ورمعت الدعوى في ظله والمادة ٢٣ منه يدل على اختصاص المحكمة الابتدائية دون غيرها بالنظر في طلب الاخلاء المؤسس على استعمال المكان المؤجر بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة وتضر بمصلحة المؤجر دون التفت الى قيمة هذا الطلب في ضوء القواعد المقررة لتقدير الدعوى في قانون المرافعات . (نقض ١٧ - ٥ - ١٩٨٠ طعن ١٤٢ س ٤٦ ق ١) .

**المنازعات الناشئة عن تطبيق احكام القانون ٥٢ لدمنة ١٩٦٩ . اختصاص المحكمة الابتدائية بنظرها ولو لم تتجاوز قيمتها ٢٥٠ ج .**

٧٤٤ - اذ كان الثابت من محونات الحكم المطعون فيه ان النزاع في الدعوى انما كان يدور حول ما اذا كان الطاعن يشغل عين النزاع بسبب العمل بينه وبين المالكين السابقين للمعار ومن ثم فلا تسرى عليها احكام الباب الاول من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وفقا للمادة الثانية منه ، ام ان سكنى الطاعن بالعين انما تستند الى عقد استجاره لها وهو ما تسك به في دفاعه . وكان النص في المادة ٤٠ من القانون سالف البيان على ان « تختص المحاكم العادية دون غيرها وبالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق احكام هذا القانون وترمع الدعوى الى المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المعار » يدل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة على ان المشرع قد استثنى من الاصل المقرر في المواد ٣٧ و ٤٢ و ١/٢١٩ و ٢٢٣ من قانون المرافعات بعض الدعوى حتى ولو لم تزد قيمتها على مائتين وخمسين جنيها وخمس المحاكم الابتدائية بالحكم فيها . (نقض ٢٩ - ٣ - ١٩٨٠ طعن ٥٧٠ س ٤٩ ق ١) .

**المنازعات الناشئة عن تطبيق احكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . اختصاص المحكمة الابتدائية بنظرها . الطعن في احكامها يخضوعه للقواعد العامة في قانون المرافعات .**

٧٤٥ — المادة ٤٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجاز  
الامكان زان كانت تقضى بأن تختص المحكمة الابتدائية بالفصل في المنازعات  
التي تنشأ عن تطبيقه ، ولو كانت تقيمتها نقل عن مائتين وخمسين جنيهها ،  
ولم يرد به نص يجيز الطعن في الاحكام الصادرة في تلك المنازعات مهما كانت  
قيمتها ، فان مفاد ذلك ان المشرع جعل الطعن في هذه الاحكام خاضعا  
للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون المرافعات . ( نقض ٢٦ — ١٢ —  
١٩٧٩ طعن ٦٧٢ س ٤٦ ق ) .

#### **الدفع بعدم الاختصاص المحلى من الدفوع الشككية :**

( انظر نقض ١٤/٥/١٩٨٠ طعن ٥٩٧ س ٤٥ ق ) ( بالبدن التالى ) .

#### **الدفع بعدم الاختصاص المحلى غير متعلق بالنظام العام :**

**المنازعات الناشئة عن تطبيق احكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ،**  
**اختصاص المحكمة الكائن بدائرتها المقار محليا بنظر الدعوى ، عدم تعلقه**  
**بالنظام العام ، وجوب الدفع به قبل ابداء الخصم دفاعه في الموضوع .**

٤٧٢ — ان جعل الاختصاص في المنازعات الاجبارية الناشئة عن  
تطبيق احكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى يحكم واقعة النزاع للمحكمة  
الكائن في دائرتها المقار عملا بالمادة ٢/٤٠ منه خلافا للقاعدة العامة  
المنصوص عليها في المادة ٤٩ من قانون المرافعات ، يترتب عليه انه لا يجوز  
الاتفاق مقدما على مخالفة طبقا للمادة ٢/٦٢ من هذا القانون الأخير ، الا  
ان ذلك لا ينفي ان هذا الاختصاص ، اختصاص محلى ، لا تتعلق قواعده —  
عدا قاعدة حظر الاتفاق مقدما على مخالفته — بالنظام العام ، ومن ثم فلا  
يجوز للمحكمة من تلقاء نفسها الحكم بعدم اختصاص دون دفع من الخصم  
قبل ابداء أى طلب او دفاع في الدعوى او دفع بعدم القبول عملا بالمادة ١٠٨  
من قانون المرافعات ، لما كان ذلك . وكان البين من الاوراق ، ان المطعون  
عليه لم يدفع بعدم اختصاص محكمة القاهرة الابتدائية محليا بنظر الدعوى  
وباختصاص محكمة الاسكندرية الابتدائية الكائن بدائرتها المقار ، فان الحكم  
اذ قضى بذلك يكون قد اخطأ في تطبيق القانون . نقض ١٤/٥/١٩٨٠ طعن  
٥٩٧ س ٤٥ ق ( ولما كان الاستئناف صالحا للفصل فيه ، فبعد ان نقضت  
المحكمة الحكم . قضت باعادة القضية الى محكمة جنوب القاهرة الابتدائية ، .



## الفرع الخامس : الطعن في الحكم

( ١ ) في ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ :

عدم قابلية الحكم للطعن فيه تطبيقاً للمادة ٤/١٥ في ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . مناطه . فصل المحكمة الابتدائية — في دعوى تخفيض أجره — في مسألة أولية باعتبار أن الإيجار وقع على محل تجارى بمقوماته . جواز الطعن في هذا الحكم . علة ذلك .

٧٤٧ — يشترط لاعتبار الحكم غير قابل لأي طعن طبقاً للفترة الرابعة من المادة الخامسة عشرة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن يكون صادرًا في منازعة إيجارية يستلزم الفصل فيها تطبيق حكم من أحكام التشريع الاستثنائي ، فإذا كانت أيدت أثناء نظر المنازعة الأصلية المشار إليها مازمة أخرى تخرج بطبيعتها عن نطاق تلك الأحكام ، فإن هذه المنازعة وإن كانت قد اعتبرت مسألة أولية بالنسبة للمنازعة الأصلية التي ينطبق عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو تابعة لها أو مرتبطة بها ، إلا أنها لا تعتبر منازعة ناشئة من تطبيق أحكام هذا القانون بالمعنى الذي تتطلبه المادة ٤/١٥ منه ، وعلى ذلك فإن الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية إذا فصل في هذه المنازعة يكون خاضعاً للقواعد العامة من حيث جواز الطعن فيه . لما كان ذلك . وكان الثابت أن المظنون عليه وإن كان قد أقام دعواه بطلب تخفيض الإيجار استناداً إلى أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ إلا أن الطاعن تمسك بأن الإيجار المبرم بينه وبين المظنون عليه هو إيجار محل تجارى . وقد أخذت محكمة أول درجة بهذا الدفاع وقضت بأن الإيجار وقع على محل تجارى بما له من سعة تجارية وما اشتمل عليه من مهمة لاستخدامها في الاستغلال التجارى ورتبت على ذلك عدم جواز التحلل من الأجرة وإخراج الإيجار من نطاق تطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وكانت العبرة في معرفة ما إذا كان الحكم صادراً في منازعة ناشئة عن تطبيق القانون سالف البيان هي بما قضت به المحكمة لا بما طلبه الخصوم ، فإن الحكم الصادر من المحكمة

الابتدائية يكون خاضعا للتواعد العامة من حيث جواز الطعن فيه . ( نقض ٣١ — ٣ — ١٩٧٦ طعن ٧٢ س ٤١ ق ) .

اعتبار الحكم غير قابل لأى طعن طبقا للمادة ٤/١٥ ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . شرطه . صدوره في منازعة ايجارية ناشئة عن تطبيق ذلك القانون .

٧٤٨ — يشترط لاعتبار الحكم غير قابل لأى طعن طبقا للفترة الرابعة من المادة الخامسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — الذى صدر الحكم المستأنف في ظله — أن يكون الحكم صادرا في منازعة ايجارية ناشئة عن تطبيق ذلك القانون ومقا لاحكامه ، فاذا لم يتوافر هذا الشرط ، فان الحكم يخضع بالنسبة لقابليته للطعن للاحكام العامة الواردة في قانون المرافعات . ( نقض ٢٢ — ١ — ١٩٧٥ طعن ٤٣٨ س ٤٠ ق ) .

معرفة ما اذا كان الحكم صادرا في منازعة ناشئة من تطبيق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أولا . العبرة فيها بما قضت به المحكمة . القضاء بفسخ الاجار تنسيبا على أن العين المؤجرة ارض فضاء لا تخضع للقانون المذكور . خضوعه بالنسبة لقابليته للطعن للقواعد العامة .

٧٤٩ — العبرة في معرفة ما اذا كان الحكم صادرا في منازعة ناشئة عن تطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ او غير ناشئة عن تطبيقه هي بما قضت به المحكمة . واذا كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن الحكم الابتدائي عندما قضى بفسخ عقد الاجار وتسليم العين المؤجرة وازالة ما عليها من بناء قد اسس قضاءه على أن عين النزاع ارض فضاء لا تخضع لاحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وطبق على واقعة النزاع لاحكام القانون المصام ، فان الحكم المستأنف — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — يخضع بالنسبة لقابليته للطعن فيه للاحكام العامة الواردة في قانون المرافعات . ( نقض ٢٢ — ١ — ١٩٧٥ طعن ٤٣٨ س ٤٠ ق ) .

جواز استئناف الاحكام الصادرة بصفة انتهائية من مهلكم الدرجة الاولى بسبب وقوع بطلان في الحكم او بطلان في الإجراءات اثر في الحكم . ٢٢١ م مرافعات عدم سريان هذا النص على المنازعات الاجارية الناشئة عن تطبيق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، النص في قانون المرافعات على إلغاء كل نص آخر يخالف احكامه لا يلقى ضمنا النص الوارد في قانون خاص .

٧٥. — ما أجازته المادة ٢٢١ من قانون المرافعات من استثناء الأحكام الصادرة بصفة انتهائية من محاكم الدرجة الأولى بسبب وقوع بطلان في الإجراءات أثر في الحكم لا يعتبر استثناء من حكم المادة ٤/١٥ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ذلك لأن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هو تشريع خاص تضمنت نصوصه قواعد تعتبر استثناء من أحكام قانون المرافعات ولا سبيل إلى إلغاء أحكامه إلا بتشريع ينص على هذا الإلغاء ، ولا يستفاد هذا الإلغاء من نص المادة ٢٢١ من قانون المرافعات ذلك أن النص العام لا يلغى ضمنا النص الوارد في قانون خاص ولا وجه للتحدى بأن نص المادة ٤/١٥ هو النص العام وإن نص المادة ٢٢١ من قانون المرافعات هو النص الخاص في هذا الصدد ، ذلك أن نصوص قانون المرافعات في الطعن في الأحكام تمسك كلها من النصوص العامة في الإجراءات لشمولها كل أنواع الانزعة إلا ما استثنى بنص خاص في حين أن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لا يتضمن إلا نصوصا خاصة بالمنازعات الإجبارية الناشئة عن تطبيق أحكامه خرج فيها المشرع عن القواعد العامة في قانون المرافعات من حيث الاختصاص وإجراءات التقاضي وطرق الطعن في الأحكام تحقيقا للأهداف التي تفياها من سن أحكامه تخفيا لازمة المساكن ومن بينها رغبته في حسم المنازعات الناشئة عن تطبيقه في درجة واحدة من درجات التقاضي كما أنه لا وجه للاحتجاج بما نصت عليه المادة الأولى من قانون إصدار قانون المرافعات الحالي من إلغاء كل نص آخر يخالف أحكامه ، ذلك أن هذا النص العام ليس إلا ترديدا لمبدأ الإلغاء المنصى دون زيادة ، ومن ثم فلا يلغى النص الوارد في قانون خاص . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر ، وقضى بعدم جواز الاستئناف المرفوع عن الحكم الصادر من محكمة القاهرة الابتدائية برفض تخفيض أجره العين المؤجرة تطبيقا للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فإن النفي عليه بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه يكون على أساس . ( نقض ١٢ - ٥ - ١٩٧٥ طعن ٢٣٧ س ٤٠ ق ) .

المنازعات الناشئة عن تطبيق القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، ٧ لسنة ١٩٦٥ لا تعتبر منازعات إجبارية . خضوع الحكم الصادر فيها للقواعد العامة من حيث قابليته للطعن .

٧٥١ - المنازعات الناشئة عن تطبيق القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، ٧

لسنة ١٩٦٥ لا تقتصر منازعات اجارية لأن كلا منها لم يدمج في قانون ايجار  
الاماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، بل بقيت أحكامها خارجة عنه مستقلة بذاتها .  
ومن ثم يكون الحكم الابتدائي الصادر في هذه المنازعات بالتطبيق لاحكام هذين  
القانونين خاضعا للتواعد العامة من حيث جواز الطعن فيه . ( نقض ١٧ —  
٢ — ١٩٧٢ طعن ١٠ س ٢٨ ق ) .

**الحكم الصادر في منازعة ناشئة عن تطبيق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧  
والقوانين المحلة له . عدم قابليته للطعن . المبررة في ذلك . ما قضت به  
المحكمة لا بما طلبه الخصوم .**

٧٥٢ — المبررة في معرفة ما اذا كان الحكم صادرا في منازعة ناشئة  
عن تطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ او غير ناشئة عن تطبيقه هي  
ما قضت به المحكمة لا بما طلبه الخصوم . اذ كان ذلك . وكان الحكم  
الابتدائي قد طبق القانون رقم ١٦٨ سنة ١٩٦١ في شأن تخفيض ايجار  
الاماكن وأجرى تخفيض الاجرة باعتبار ان العين انشئت بعد العمل بالقانون  
رقم ٥٥ سنة ١٩٥٨ ، فانه بذلك يكون قد قضى في منازعة ناشئة عن تطبيق  
القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ المعدل بالقانون ٥٥ سنة ١٩٥٨ ، ١٦٨ سنة  
١٩٦١ ، ويكون هذا الحكم غير قابل للطعن فيه طبقا للفترة الرابعة من المادة  
١٥ من القانون المشار اليه . ( نقض ٢٦ — ١٢ — ١٩٧٢ طعن ٤١٨  
س ٢٧ ق ) .

**انكواء الحكم المطعون فيه على قضاء في منازعة اجارية وأخرى غير  
اجارية مرتبطة . اعتباره نهائيا غير قابل للطعن بالنسبة للاول . اجازة  
الطعن فيه بالنسبة للثانية . لا تناقض .**

٧٥٣ — اذا اختلطت بالمنازعة الاجارية التي ينطبق عليها القانون  
رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بمنازعة غير اجارية ، وتصلت المحكمة بينهما معا لما  
بينهما من ارتباط ، فان الحكم يكون غير قابل للطعن فيما يتعلق بالمنازعة  
الاولى وتقالا له فيما يتعلق بالمنازعة الاخرى وفقا للتواعد العامة في قانون  
المرافعات . واذا كان كل من المطعون عليهم قد طلب تخفيض الاجرة بالنسبة  
المقررة بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ الذي ادرجه المشرع في القانون  
رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وبالتخفيض المنصوص عليه بالقانونين ١٦٩ لسنة

١٩٦١ ، ٧ لسنة ١٩٦٥ فإن الحكم بالتخفيض في شقة الاول يكون نهائيا ، لانه يدخل في المنازعات الناشئة عن تطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ويكون قابلا للطعن بالأوجه المقررة في قانون المرافعات بالنسبة لشقة الثانى اخصاص بالقانونين رقمى ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، ٧ لسنة ١٩٦٥ ، لان هذين القانونين لم يدمجا في القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ومن ثم لا تدخل المنازعة الناشئة عن تطبيقهما في المنازعات الايجارية . اذ كان ذلك ، وكان الحكم المضمون فيه قد انتهى الى هذه النتيجة الصحيحة فان التناقض المدعى به يكون لا وجود له . ( نقض ٢٦ — ١٢ — ١٩٧٢ طعن ٤١٨ س ٣٧ ق ) .

**القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . تشريع خاص تضمنت نصوصه قواعد**  
**تعتبر استثناء من احكام قانون المرافعات لا سبيل الى الغاء احكامه الا بتشريع**  
**ينص على هذا الالفاء لا يستفاد ذلك من نص المادة ٣٩٦ مرافعات بعد تعديله**  
**بالقانون ١٣٧ لسنة ١٩٥٦ المقصود من التعديل جواز الطعن بالاستئناف في**  
**الاحكام الصادرة بصفة انتهائية من المحاكم الابتدائية اسوة باحكام المحاكم**  
**الجزئية .**

٧٥٤ — ما اجازته المادة ٣٩٦ من قانون المرافعات المعدلة بالقانون ١٣٧ لسنة ١٩٥٦ من استئناف الاحكام الصادرة بصفة انتهائية من المحاكم الابتدائية بسبب وقوع بطلان في الحكم او بطلان في الاجراءات اثر الحكم ، لا يعتبر استثناء من حكم المادة ٤/١٥ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التى تقضى بان الاحكام الصادرة في المنازعات الناشئة عن تطبيق قانون ايجار الأماكن نهائية وغير قابلة لآى طعن — ذلك ان القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هو تشريع خاص تضمنت نصوصه قواعد تعتبر استثناء من احكام قانون المرافعات ولا سبيل الى الغاء احكامه الا بتشريع ينص على هذا الالفاء ، ولا يستفاد هذا النظر من نص المادة ٣٩٦ سالفه الذكر بعد تعديله بالقانون ١٣٧ لسنة ١٩٥٦ اذكل ما قصد بهذا التعديل هو جواز الطعن في الاحكام الصادرة بصفة انتهائية من المحاكم الابتدائية اسوة باحكام المحاكم الجزئية الانتهائية فيما يتعلق بالاستئناف . ( نقض ٢ — ٥ — ١٩٦٣ طعن ١٢٨ س ٢٨ ق ) .

**المدعى يطلب تخفيض الاجرة واسترداد ما دفع زائدا على الحد**  
**الاقصى الذى يحدده القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من المنازعات ايجارية في**

معنى المادة ١٥ منه . اختصاص المحكمة الابتدائية بنظرها . عدم قابلية الحكم الصادر فيها للطعن .

٧٥٥ — المقصود بالمنازعات التي تشير اليها المادة ١٥ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ جميع المنازعات الاجبارية التي يستلزم الفصل فيها تطبيق حكم من احكام هذا التشريع الاستثنائي . واذا كانت الدعوى هي منازعة بين المؤجر والمستاجر بشأن تحديد الاجرة المستحق دفنهما قانون وتستند رافعتها وهي المستاجرة في طلب تخفيض هذه الاجرة واسترداد ما دفعه زائد على الحد الاقصى الى احكام ذلك التشريع فان هذه الدعوى تعتبر من المنازعات الاجبارية المشار اليها في المادة ١٥ من القانون سالف الذكر والتي تختص بنظرها المحكمة الابتدائية ويكون حكمها فيها غير قابل للطعن عملاً بنص الفقرة الرابعة من المادة المذكورة . ( نقض ١٤ — ٥ — ١٩٦٤ طعن ٣٩٥ من ٢٧ ق ) .

الدعوى بطلب الاخلاء استنادا الى احكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . دفعها بعدم قيام علاقة ايجارية . استناد المحكمة في اثبات هذه العلاقة الى ورقة صادرة من وكيل المؤجر . النزاع حول ما لهذه الورقة من حجية على المؤجر في اثبات عقد الاجار . خروجه عن نطاق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . لاينال من ذلك كون هذه المنازعة مسألة اولية يتوقف على الفصل فيها تطبيق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ او عدم تطبيقه . الحكم في هذه المنازعة . خضوعه للقواعد العامة من حيث جواز الطعن فيه .

٧٥٦ — المقصود بالمنازعات التي تشير اليها المادة ١٥ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ انها هي المنازعات الاجبارية التي يستلزم الفصل فيها تطبيق حكم من احكامه وان كانت تعتبر مسألة اولية يتوقف على الفصل فيها تطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ او عدم تطبيقه الا انها لا تعتبر منازعة ناشئة عن تطبيق احكام القانون بالمعنى الذي تتطلبه المادة ١٥ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . وعلى ذلك يكون الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية اذ فصل في هذه المنازعة خاضعا للقواعد العامة من حيث جواز الطعن فيه على ما نصت عليه المادة ٤/١٥ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . ( نقض ٢٨ — ١ — ١٩٦٥ طعن ١٨٥ من ٣٠ ق ) .

**النزاع حول مقدار الاجرة الحقيقية المتفق عليها استناد المؤجر الى**  
**الاجرة الواردة بعقد الإيجار واستناد المستأجر الى ورقة ضد بشأن تخفيض**  
**الاجرة الثابتة بالمعقد .** عدم خضوع هذا النزاع لاحكام القانون رقم ١٢١  
لسنة ١٩٤٧ ولو كان مسألة أولية يتوقف على الفصل فيها تطبيق هذا القانون  
أو عدم تطبيقه . الطعن في الحكم . خضوعه للقواعد العامة .

٧٥٧ — اذا كان النزاع بين الطرفين في الدعوى قد احتدم حول مقدار  
الاجرة الحقيقية المتفق عليها بينهما فاستند المظعون عليه الى الاجرة الواردة  
بعقد الإيجار واستند الطاعن الى ما جاء بورقة ضد المقدمة منه والمحرة من  
وكيل المظعون عليه بشأن تخفيض الاجرة الثابتة بالمعقد ، فان الفصل في هذا  
النزاع لا يخضع بطبيعته لاحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وانما لاحكام  
القانون المدني ولئن كانت هذه المنازعة تعتبر مسألة أولية يتوقف على الفصل  
فيها تطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو عدم تطبيقه الا انها لا تعتبر  
منازعة ناشئة عن تطبيق احكام هذا القانون بالمعنى الذى تتطلبه المادة الخامسة  
عشرة منه اذ المقصود بالمنازعات التى تشير اليها المادة المذكورة انها هي  
المنازعات الاجارية التى يستلزم الفصل فيها تطبيق حكم من احكام هذا  
التشريع الاستثنائى ، وعلى ذلك فان الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية اذ  
فصل في هذه المنازعة وتغلغل في تفسير ورقة ضد وبحث صحتها ومداعها  
واثرها على المؤجر يكون خاضعا للقواعد العامة من حيث جواز الطعن فيه  
على ما نصت عليه الفقرة الرابعة من المادة الخامسة عشرة من القانون رقم ١٢١  
لسنة ١٩٤٧ . ( نقض ٢٧ - ٥ - ١٩٦٥ طعن ٣١٤ س ٢٠ ق ) .

**تناول المحكمة الابتدائية في حكمها بالاخلاء الفصل في مخازعات تخرج من**  
**نطاق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وطبق فيها احكام القانون المدني . الفصل**  
**فمين له الصفة في المطالبة بالاجرة وحق المستأجر في حبسها . حكمها في ذلك**  
**يخضع للقواعد العامة من حيث جواز الطعن .**

٧٥٨ — المقصود بالمنازعات التى تشير اليها المادة ١٥ من القانون ١٢١  
لسنة ١٩٤٧ والتى يكون الحكم فيها غير قابل لاي طعن انما هي المنازعات  
الاجارية التى يستلزم الفصل فيها تطبيق حكم من احكام هذا التشريع  
الاستثنائى . فإذا كلفت الدعوى قد اقيمت بطلب اخلاء العين المؤجرة لمصدم

الوعاء بالاجرة وذلك استناداً الى القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ نفع المستاجر الدعوى امام المحكمة الابتدائية بعدم قبولها لرغمها من غير ذى صفة على اساس انه لا توجد علاقة ايجارية بينه وبين المدعى طالب الاخلاء وأن الاخير انما هو مجرد دائن متنازل له عن الاجرة فقط وتنازل بدوره عنها الى البنك مما يجعل الاخير صاحب الصفة في المطالبة بالاجرة كما تسك المستاجر بان له طبقاً لاحكام القانون المدني حق حبس الاجرة حتى تستوفى المبلغ الذى اتفقتا في اصلاح العين المؤجرة وانتهت المحكمة في قضائها بالاخلاء الى ان التنازل الصادر لطالب الاخلاء غير متصور على التنازل عن الاجرة قبل هو تنازل عن الايجار كله وأن التنازل الصادر الى البنك كان مقصوراً على الاجرة وأن البنك في قبضه الاجرة من المدعى عليه يعتبر مجرد وكيل منوط في ذلك لا تنتقل اليه حقوق اخرى يرتبها عقد الايجار كما ردت المحكمة على دفاع المدعى عليه المضمن حقه في الحبس طبقاً لاحكام القانون المدني ونعت احقيته في اجراء الإصلاحات التى ادعى بلجرائها في العين المؤجرة فان المحكمة الابتدائية تكون قد تناولت في حكمها القاضى بالاخلاء الفصل في منازعات تخرج عن نطاق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وطبقت فيها احكام القانون المدني ومن ثم يخضع حكمها في هذا الخصوص للقواعد العامة من حيث جواز الطعن فيه عملاً بالفقرة الأخيرة من المادة ١٥ سالفه الذكر لأن تلك المنازعات وان كانت تعتبر مسألة أولية يتوقف على الفصل فيها تطبيق ذلك القانون بالمعنى الذى تتطلبه المادة الخامسة عشرة منه . ( نقض ١٨ — ١١ — ١٩٦٥ طعن ١٢٢ س ٣١ ق ) .

**الاحكام الغير قابلة لى طعن طبقاً للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .**  
**وجوب صدورها في منازعة ايجارية ناشئة عن تطبيق ذلك القانون . عدم توافق هذا الشرط . خضوع الحكم للقواعد العامة للطعن في الاحكام .**

٧٥٩ — يشترط لاعتبار الحكم غير قابل لى طعن طبقاً للفقرة الرابعة من المادة الخامسة عشرة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن يكون صادراً في منازعة ايجارية ناشئة عن تطبيق ذلك القانون وفقاً لاحكامه فإذا لم يتوافر هذا الشرط فإن الحكم يخضع بالنسبة لتقابلته للطعن للقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات والمعمرة في معرفة ما اذا كان الحكم صادراً في منازعة ناشئة عن تطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو غير ناشئة عن تطبيقه هي بما



تضت به المحكة لا بما طلبه الخصوم فاذا اطرحت المحكة احكام ذلك القانون الاستثنائي وقضت في الدعوى وفقا لاحكام القانون المدني فان حكما يخضع بالنسبة لتقابلته للطعن للتواعد العامة . (نقض ٩ - ١٢ - ١٩٦٥ طعن ١٩٦ س ٢١ ق ١) .

**جواز الطعن بالنقض في الاحكام الصادرة من محاكم الاستئناف لمخالفة القانون .** - عدم جواز الطعن بالنقض في الحكم استنادا الى المادة ١٥ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . مناطه . ورود الطعن على الحكم الصادر من المحكة الابتدائية في منازعة ناشئة عن تطبيق هذا القانون .

٧٦. - اذا كان الحكم المطعون فيه صادرا من محكمة الاستئناف فان الطعن فيه بالنقض لمخالفته القانون يكون جائزا عملا بالمادة الاولى من قانون حالات واجراءات الطعن بالنقض . ولا وجه للقول بان الطعن في الحكم بطريق النقض غير جائز عملا بالمادة ١٥ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ اذ ان محل تطبيق هذا النص ان يكون الطعن واردا على الحكم الصادر من المحكة الابتدائية وفي منازعة ناشئة عن تطبيق هذا القانون . (نقض ٢٨ - ١ - ١٩٦٥ طعن ١٨٥ س ٣٠ ق ١) .

**عدم جواز الطعن في الحكم الصادر من المحكة الابتدائية في المنازعات الناشئة عن تطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ صدور الحكم من محكمة استئنافية .** جواز الطعن فيه بطريق النقض .

٧٦١ - متى كان الحكم المطعون فيه صادرا من محكمة الاستئناف فان الطعن فيه بالنقض لمخالفة القانون يكون جائزا عملا بالمادة الاولى من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٥٩ بشأن حالات واجراءات الطعن بالنقض ولا وجه لما يثريه المطعون ضده من ان الطعن في الحكم بطريق النقض غير جائز وفقا للمادة ١٥ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ اذ ان محل تطبيق هذا النص ان يكون الطعن واردا على الحكم الصادر من المحكة الابتدائية في منازعة ناشئة عن تطبيق هذا القانون . (نقض ٢٧ - ٥ - ١٩٦٥ طعن ٣١٤ س ٣٠ ق ١) .

( ب ) في ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ :

الاحكام الصادرة في ظل القانون ٥٢ سنة ١٩٦٩ في المنازعات الناشئة

عن تطبيق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . خضوعها من حيث جواز الطعن فيها للقواعد العامة في قانون المرافعات .

٧٦٢ — مؤدى نص المادتان ٤٣ ، ٤٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، أن المشرع وإن ألغى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ إلا أنه أبقى على أحكامه الخاصة بتحديد الإجرة والمقررة على مخالفتها . لما كان ذلك وكانت القواعد المحددة لطرق الطعن في الأحكام لا تدخل ضمن قواعد تحديد الإجرة والآثار المترتبة على مخالفتها ، وكانت نصوص القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد خلت من نص مماثل للمادة ١٥ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والتي تنص بعدم جواز الطعن في الأحكام الصادرة في المنازعات الناشئة عن تطبيقه ، فإن الأحكام التي تصدر في ظل العمل بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تخضع من حيث جواز الطعن فيها — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون المرافعات والتي تجعل بنط استئناف الأحكام الصادرة من المحاكم الابتدائية هو تجاوز فيه الدعوى للتصايب الانتهازي لها وقدره مائتان وخمسون جنيهًا . ( نقض ٢٩ — ١١ — ١٩٧٨ طعن ٢٧٨ س ٤٥ ق ) .

دعوى المأجر بفسخ العقد فنزول المستأجر عن الإيجار تسك المنزل له بصحة التنازل باعتباره أنه من مهجري مدن القناة . أثره . جواز استئنافه الحكم الصادر بالإخلاء ولو لم يستأنفه المستأجر الأصلي .

٧٦٣ — إذ كان الواقع في الدعوى أن النزاع المطروح كان يدور أمام محكمة أول درجة حول قيمة المنازل الصادر من المستأجر الأصلي المطعون عليه الأول إلى المطعون عليه الثاني باعتباره من مهجري مدن القناة وينبسط عليه حكم القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ ، وكان توافر هذه الصفة فيه يجعل له حقًا شخصيًا مباشرًا في مواجهة الطاعين طالما صدق هذا الوصف عليه ، فإن قضاء الحكم الابتدائي بفسخ عقد الإيجار ويرفض اجازة التنازل الصادر له من المستأجر الأصلي يجعل له حقًا في استئنافه حتى لو أمسك المستأجر الأصلي المطعون عليه الأول عن الطعن فيه . ( نقض ١٠ — ٥ — ١٩٧٨ طعن ٢٥٢ س ٤٤ ق ) .

اختصاص المحاكم الابتدائية بالتفصل في المنازعات الناشئة عن تطبيق

**القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . الطعن في الاحكام الصادرة في تلك المنازعات .  
خضوعه للقواعد العامة في قانون المرافعات .**

٧٦٤ — اذ كانت المادة ٤٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن  
ايجار الامكن تنص بان تختص المحكمة الابتدائية بالفصل في المنازعات التي  
تنشأ عن تطبيقه ، ولم يرد به نص يجيز الطعن في الاحكام الصادرة في تلك  
المنازعات مهما كانت قيمتها ، فان مفاد ذلك ان المشرع جعل الطعن في هذه  
الاحكام خاضعا للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون المرافعات . ولا يغير  
من ذلك ما ورد في تقرير اللجنة المشتركة من لجنتي الشؤون التشريعية  
والخدمات بمجلس الامة من انها عدلت المادة ٤٠ من مشروع القانون آنف الذكر  
على نحو يفتح باب الطعن في الاحكام الصادرة من المحاكم الابتدائية في  
المنازعات الناشئة عن تطبيقه تجنبيا لكثير من المناقضات التي حفلت بها  
الاحكام بسبب حظر الطعن فيها مع ان فتح باب الطعن من شأنه ان تستقر  
الاحكام على مبادئ موحدة، ذلك انه ليس نيباورد بتقرير اللجنة المذكورة ما يبيد  
جواز الطعن في الاحكام على اطلاقه ايا كانت قيمة الدعوى ، اذ ان تلك اللجنة  
قد اقتضت على حذف ما كان ينص عليه مشروع القانون من نهائية الاحكام  
المذكورة وعدم قابليتها للطعن وقد جاء القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ خاليا  
من نص يبيح الطعن في الاحكام الصادرة في المنازعات الخاضعة لاحكامه ايا  
كانت قيمتها مما يؤكد ان المشرع قد قصد الى اخضاع الطعن فيها للقواعد  
العامة في قانون المرافعات . (نقض ٢٧ — ٣ — ١٩٧٣ طعن ٢٦٥ س ٤١ ق) .

( ج ) في ظل القانونين ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ :

انظر المادتين ١٨ و ٢٠ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧

**الفرع السادس : تقدير قيمة الدعوى**

( ١ ) دعوى الفسخ :

**الاتفاق على ان عقد الاجار معقود مشاهرة وانه لا يجوز طرد المستاجر  
الا لتأخر في سداد الاجرة . اعتبار مدة العقد غير معينة . الدعوى يطلب  
نسخه . اختصاص المحكمة الابتدائية بنظرها . باعتبارها غير مقدرة القيمة .  
جواز استئناف الحكم الصادر فيها .**

٧٦٥ — تقدير قيمة الدعوى المقابلة بطلب فسخ عقد مستمر هو باعتبار المقابل النقدي عن مدة الواردة في العقد طبقا للبند الثامن من المادة ٣٧ من قانون المرافعات ، ولما كان الثابت من مدونات الحكم المطون فيه . والتي لم تكن محل نعي من الطاعن — أنه وإن كان عقد الإيجار سفد الدعوى معقودا مشاهرة إلا أنه منصوص فيه على أنه لا يجوز طرد المستأجر إلا بسبب التأخر في دفع الأجرة فإن مؤداه أن العقد يظل مستمرا مادام المستأجر قائما بداء الأجرة وذلك أصلا لاتفاق الطرفين ومن ثم تكون مدته غير معينة ، ولما كانت قواعد تحديد قيم دعاوى التي أوردتها قانون المرافعات خلوا من النص على تقدير قيمة الدعوى المقابلة بطلب فسخ عقد مستمر غير معين المدة . فإن الدعوى الراهنة تكون غير قابلة لتقدير قيمتها وفقا للقواعد المنصوص عليها فيه ، ومن ثم تعتبر قيمتها زائدة على مائتين وخمسين جنبها التزاما بحكم المادة ٤١ من قانون المرافعات ، ويكون الاختصاص بنظرها معقودا تبعا لذلك بنص المادة ٤٧ مرافعات ، إذ التزمت محكمة الاستئناف هذا النظر وقضت بجواز الاستئناف وفقا للمادة ٢٢٣ مرافعات وتمصلت في موضوعه ، فإن النعي على حكمها بهذا السبب الخطأ في تطبيق القانون يكون في غير محله . ( نقض ٢٢ — ١٢ — ١٩٧٩ طعن ٢٨٠ س ٤٩ ق ) .

**عمود إيجار الاماكن الخاضعة للتشريعات الاستثنائية . امتدادها لمدة غير محدودة بعد انتهاء مدتها الاتفاقية . الدعوى بطلب فسخ العقد . غير مقدرة القيمة . اختصاص المحكمة الابتدائية بنظرها .**

٧٦٦ — المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه إذا كان المكان المؤجر مما يخضع لحكم المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ومن بعدها المادة الأولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، فإن عقد إيجاره ينتد بعد انتهاء مدته الاتفاقية لمدة غير محددة ، وتضحي الدعوى المقابلة بطلب فسخه غير مقدرة القيمة ومن ثم زائدة على مائتين وخمسين جنبها اتباعا لحكم المادة ٤١ من قانون المرافعات وداخلة بذلك في اختصاص المحكمة الابتدائية عملا بحكم المادة ٤٧ منه ، بغض النظر عن عدم استناد طلب الفسخ الى سبب من الاسباب الواردة في قانون إيجار الاماكن ، ولما كان المحلل مثار النزاع ، بين الاماكن التي تسرى عليها المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فإن مدة إيجارها تكون بعد انتهاء المدة الاتفاقية ممتدة بقوة القانون ، ومن ثم تختص المحكمة الابتدائية

بنظر الدعوى الخاتمة بطلب نسخ العقد المتعلق بهما ونقلا لاحكام قانون  
المرامعات . ( نقض ٧ - ٤ - ١٩٧٩ طعن ٧٤٤ من ٢٧ ق ) .

**دعوى تحديد اجرة الاماكن الخاضعة للتشريعات الاستثنائية . غير  
قابلة لتقدير قيمتها بعد انتهاء مدة العقد الاصلية . علة ذلك . جواز استئناف  
الحكم الصادر فيها .**

٧٦٧ - مدة الايجار في العقود الخاضعة للتشريعات الاستثنائية الخاصة  
باجار الاماكن أصبحت غير محددة بعد انتهاء مدتها الاصلية لامتدادها بحكم  
القانون واذا كانت دعوى تحديد الاجرة للمعين المؤجرة هي - وعلى ما جرى به  
قضاء هذه المحكمة - دعوى بطلب صحة او ابطال عقد مستمر تقدر قيمتها  
باعتبار مجوع المقابل النقدي عن مدة العقد كلها ما ن عقد الايجار موضوع  
الدعوى وقد امتد بعد انتهاء مدته الاصلية الى مدة غير محدودة، وتكون الدعوى  
غير قابلة لتقدير قيمتها وبالتالي تعتبر زائدة على مائتين وخمسين جنيتها طبقا  
للمادة ٤١ من قانون المرامعات ، ويكون الحكم الصادر فيها جائزا استثنائه .  
( نقض ٢٩ - ١١ - ١٩٧٨ طعن ٢٧٨ من ٤٥ ق ) .

**دعوى الاخلاء هي دعوى بفسخ عقد الايجار . غير قابلة لتقدير قيمتها .  
جواز استئناف الحكم الصادر فيها . علة ذلك . لا عبرة بالاستناد الى  
نصي المادة ٢/٥٩٤ منى .**

٧٦٨ - اذا كانت الدعوى - باخلاء المستاجر - هي دعوى بطلب نسخ  
عقد الايجار يدور النزاع فيها حول امتداد العقد ، وكانت المادة ٨/٢٧ من قانون  
المرامعات تقضى بانه اذا كانت الدعوى بطلب نسخ عقد مستمر كان تقدير  
قيمتها باعتبار المقابل النقدي عن المدة الواردة في العقد فاذا كان قد نفذ في جزء  
منه كان التقدير باعتبار المدة الباقية واذا كان عقد الايجار موضوع النزاع قد  
امتد تلقائيا الى مدة غير محدودة طبقا لاحكام قوانين ايجار الاماكن ، فمن ثم  
يكون المقابل النقدي لهذه المدة غير محدد وتكون الدعوى غير قابلة لتقدير  
قيمتها وبالتالي تعتبر زائدة عن مائتين وخمسين جنيتها طبقا للمادة ٤١ من قانون  
المرامعات ويكون الحكم الصادر فيها جائزا استثنائه لا يتقدم في ذلك استناد  
المطعون عليهما الى المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني ، اذ لا تأثير

لهذه المنازعة على تقدير قيمة الدعوى . ( نقض ١ - ٦ - ١٩٧٧ طعن ٧٤٠ س ٤٣ ق ) .

**دعوى الإيجار باخلاء المستلجر بعد انتهاء المدة الأصلية للعقد . غير مقدره القيمة . جواز استئناف الحكم الصادر فيها . علة ذلك .**

٧٦٩ - إذا كانت الدعوى الماثلة يدور النزاع فيها حول نسخ عقد الإيجار واخلاء العين المؤجرة وكانت المادة ٣٧/٨ من قانون المرافعات تنص بأنه إذا كانت الدعوى بطلب نسخ العقد كان التقدير باعتبار المقابل عن المدة الواردة في العقد ، فإذا كان العقد قد نفذ في جزء منه كان التقدير باعتبار المدة الباقية ، لما كان ذلك وكان عقد الإيجار موضوع النزاع - بعد انتهاء مدته الأصلية - قد امتد تلقائيا الى مدة غير محدودة طبقا لاحكام قوانين ايجار الاماكن فمن لم يكن المقابل التقدي لهذه المدة غير محدد وتكون الدعوى غير قابلة لتقدير قيمتها وبالتالي تعتبر قيمتها - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - زائدة عن مائتين وخمسين جنيفها طبقا للمادة ٤١ من قانون المرافعات ، ويكون الحكم الصادر فيها جائزا استئنائه ، واذ ألزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بجواز الاستئناف فانه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون . ( نقض ٢٣ - ٢ - ١٩٧٧ طعن ٣٤٨ س ٤٣ ق ) .

**عقد الإيجار الخاضع لقانون ايجار الاماكن . امتداداه تلقائيا لمدة غير محدودة . الدعوى بطلب اخلاء العين المؤجرة بمقتضاه لعدم الوفاء بالاجرة . غير قابلة لتقدير قيمتها .**

٧٧٠ - اذ كانت الدعوى التي يقيمها المؤجر باخلاء العين المؤجرة لعدم الوفاء بالاجرة هي دعوى نسخ عقد الإيجار ، وكان العقد الذي يخضع لقانون ايجار الاماكن يمتد تلقائيا الى مدة غير محدودة ، فمن الدعوى تعتبر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - غير مقدره القيمة . واذ كان الحكم المطعون فيه قد اخذ بهذا النظر ، فانه لا يكون قد خالف القانون . ( نقض ١٢ - ٥ - ١٩٧٦ طعن ٣٢٩ س ٤١ ق ) .

**دعوى الاخلاء لتنازل عن الإيجار الخاضع لقانون ايجار الاماكن غير مقدره القيمة . القضاء بجواز استئناف الحكم الصادر فيها . صحيح .**

٧٧١ - اذا كانت الدعوى التى يقيمها المؤجر باخلاء العين المؤجرة مخالفة لشرط حظر التنازل من الإيجار هى دعوى بطلب فسخ عقد الإيجار ، وكان العقد الفاضل لقانون إيجار الامكن يمتد تلقائيا الى مدة غير محدودة ، فان الدعوى تعتبر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - غير مقصورة القيمة ، وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى هذه النتيجة وقضى بجواز الاستئناف فانه لا يعيبه ما وقع فى اسبابه من خطأ بتقريره أن القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد فتح باب الطعن فى الاحكام التى تصدرها المحاكم الابتدائية استثناء من قواعد تقدير الدعوى طالما لم يؤثر على النتيجة الصحيحة التى انتهى اليها . ( نقض ٢٣ - ٦ - ١٩٧٦ طعن ٧٥٧ س ٤٢ ق ) .

**دعوى المؤجر باخلاء المستأجر للقأجر من الباطن . دعوى بفسخ عقد الإيجار . غير قابلة لتقدير قيمتها . علة ذلك . جواز استئناف الأحكام الصادرة فيها .**

٧٧٢ - اذ كانت الدعوى التى يقيمها المؤجر باخلاء العين المؤجرة هى دعوى بطلب فسخ عقد الإيجار بمعنى انهاءه وكانت المادة ٨/٣٧ من قانون المرافعات تقضى بأنه اذا كانت الدعوى بطلب فسخ العقد كان التقدير باعتبار المدة الباقية ، واذا كانت الدعوى متعلقة بامتداد العقد . كان التقدير باعتبار المقابل النقدي للمدة التى قام النزاع على امتداد العقد اليها ، فان بفاد ذلك انه اذا كانت المدة الباقية من العقد غير محدودة فان المقابل النقدي يكون غير محدد ويكون طلب الاخلاء غير قابل لتقدير قيمته وتعتبر قيمة الدعوى به زائدة على مائتين وخمسين جنيها طبقا للمادة ٤١ من قانون المرافعات ، ومن ثم يسكون الحكم الصادر فيها جائزا استثناءه ، لما كان ما تقدم وكن عقد الإيجار مثار النزاع المحرر بين الطاعن وبين المطعون عليه الاول قد انعقد مشاهرة بتاريخ اول اكتوبر ١٩٦٣ ، فانه يكون قد امتد تلقائيا وبحكم القانون لمدة غير محدودة بعد أن انتهت مدته الاصلية ويكون طلب الاخلاء غير مقدر القيمة ، واذ ألزم الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فان النعى عليه بخالفه القانون يكون على غير اساس . ( نقض ١٠ - ١١ - ١٩٧٦ طعن ٢١٢ س ٤٢ ق ) .

**( ب ) دعوى الفسخ وازالة التثاقيل والتسليم :**

**الدعوى بطلب فسخ الإيجار وتسليم العين المؤجرة وازالة ما عليها من**

**مبان . اعتبارها ناشئة عن سبب قانوني واحد هو عقد الإيجار . تقدير قيمتها بإضافة قيمة المبنى الى طلب الفسخ والتسليم .**

٧٧٢ — تقضى القواعد العامة الواردة في قانون المرافعات بأنه اذا كانت الدعوى قد رفعت من المؤجر بطلب فسخ عقد الإيجار وتسليم العين المؤجرة وإزالة ما عليها من مبان ، فله يجب وفقا لقواعد تقدير قيمة الدعوى الواردة في المادة ٣٠ وما بعدها من قانون المرافعات رقم ٧٧ لسنة ١٩٤٩ — الذي صدر الحكم الابتدائي في ظله — اضافة قيمة المبنى الى طلب فسخ عقد الإيجار والتسليم باعتبار أن طلب الإزالة طلب أصلي ، وأن طلبات المؤجر وأن تعددت الا أن منشأها جميعا هو عقد الإيجار مما يضمن معه أن تقدر قيمة ادعوى بجبوع هذه الطلبات ونفسا للمادة ٤١ منه . ( نقض ٢٢ — ١ — ١٩٧٥ طعن ٤٢٨ س ٤٠ ق ) .

**وجوب اضافة قيمة المبنى المطلوب ازلتها الى قيمة طلب فسخ عقد الإيجار والتسليم في تقدير قيمة الدعوى ونصاب الاستئناف . تمسك الطاعن بأن تلك المبنى قيمتها تروى على النصاب النهائي لحكمة أول درجة . رد الحكم المطعون فيه بأن الطاعن لم يقدم على ذلك دليلا واقفا عن تحقيقه بنفسه . خطأ .**

٧٧٤ — متى كان الثابت في الحكم المطعون فيه أن الطاعن قال في دفاعه ان قيمة الدعوى لا تدخل في النصاب النهائي للحكم المستأنف ، لأن قيمة المبنى المطلوب ازلتها تروى على هذا النصاب ، وقد رد الحكم المطعون فيه على ذلك بأن الطاعن لم يقدم على ما زعم من أن المبنى موضوع الدعوى تروى على اختمصاص المحكمة دليلا ، فإن هذا الذي ذهب اليه الحكم لا يحقق غرض القانون من وجوب اضافة قيمة المبنى الى قيمة طلب فسخ عقد الإيجار والتسليم في تقدير نصاب الاستئناف ، إذ أن قابلية الحكم للطعن فيه بالاستئناف هي من القواعد المتعلقة بالنظام العام ، ومؤدى ذلك أن يكون على محكمة الاستئناف أن تستنفذ القواعد التي بينها قانون المرافعات رقم ٧٧ لسنة ١٩٤٩ في المادة ٣١ منه لتقدير قيمة المبنى ، بأن تقدر قيمتها باعتبار مئة وثلاثين ضعفا لقيمة الضريبة المربوطة عليها ، فإذا كانت غير مربوطة عليها ضريبة قدرت قيمتها بحسب المستندات التي تقدم أو بواسطة خبير ، فإذا لم تسعف تلك القواعد في تقدير قيمتها كان على المحكمة أن تعتبر قيمة المبنى زائدة على



٢٥٠ جنبها طبقا لما تنص به المادة ٤٤ من قانون المرافعات المذكورة ، واذ حجب الحكم نفسه عن ذلك بما قدره من أن الطاعن لم يقدم دليلا على تهيئة الجاني مع أنه كان على محكمة الاستئناف أن تحقق ذلك بنفسها ، فانه يكون قد خالف القانون واخطأ في تطبيقه . ( نقض ٢٢ — ١ — ١٩٧١ طعن ٢٨ س ٤٠ ق ) .

**الدعوى بطلب اخلاء الأرض المؤجرة وتسليمها بما عليها من بيان عدا السقف . وجوب الاعتداد عند تقدير قيمتها بقيمة السقف . عدم جواز التحدى لأول مرة أمام محكمة النقض بعدم الاختصاص القضي لما يخالطه من واقع لم يعرض على محكمة الموضوع .**

٧٧٥ — انه وان كان الاختصاص بحسب قيمة الدعوى من النظام العام . الا انه في خصوص الدعوى الحالية قد تضمنت الى جانب طلب اخلاء الارض المؤجرة وتسليمها بما عليها من بيان طلب ازالة السقف فانه يعتد بقيمته عند تقدير قيمة الدعوى وفقا للمادة ٢/٣٦ من قانون المرافعات ، واذ كانت اوراق الدعوى قد خلت مما يفيد تسك الطاعنين أمام محكمة الموضوع بان قيمة الدعوى بما فيها من طلب ازالة السقف لا تجاوز مائتين وخمسين جنبها ، فانه لا يجوز لهما التمسك بهذا الدفع لأول مرة أمام محكمة النقض لما يخالطه من واقع كان يجب عرضه على محكمة الموضوع . ( نقض ١٢ — ٣ — ١٩٧٥ طعن ٤٧٤ س ٤٠ ق ) .

**طلب المؤجر ازالة المبنى المنشأة بالعين المؤجرة من الطلبات الناشئة عن عقد الإيجار . تقدير قيمة الدعوى بمجموعها .**

٧٧٦ — طلب المؤجر ازالة المبنى المنشأة بالعين المؤجرة . سوء اعتبار طلبا ملحقا بطلب اخلاء المستأجر أو منفصلا عنه ، هو — على ما جرى به قضاء محكمة النقض — من الطلبات الناشئة عن عقد الإيجار الذي ينمى عن تقدير قيمة الدعوى بمجموعها . ( نقض ١٤ — ٦ — ١٩٦٦ طعن ٢٤٥ س ٣١ ق ) .

( ج ) **دعوى امتداد الإيجار :**

**دعوى المؤجر بالإخلاء لتخلف عن الوفاء بالاجرة هي دعوى بفسخ**

**عقد الإيجار . الدعوى بطلب فسخ أو امتداد عقد الإيجار الخاضع لقوانين إيجار الأماكن غير مقدرة القيمة . جواز استئناف الحكم الصادر فيها .**

٧٧٧ — اذ كانت الدعوى التى يقبها المؤجر باخلاء العين المؤجرة هى دعوى بطلب فسخ عقد الإيجار « اى انهاءه » يدور النزاع فيها حول امتداد العقد ، وكانت المادة ٨/٣٧ من قانون المرافعات تقضى بأنه اذا كانت الدعوى بطلب فسخ عقد مستمر كان تقدير قيمتها باعتبار المقابل النقدي عن المدة الواردة فى العقد ، فاذا كان العقد قد نفذ فى جزء منه كان التقدير باعتبار المدة الباقية ، واذا كانت الدعوى متعلقة بامتداد العقد كان التقدير باعتبار المقابل النقدي للمدة التى قام النزاع على امتداد العقد اليها ، مما مفاده انه اذا كانت المدة الباقية من العقد المستمر او المدة التى قام النزاع على امتداد العقد اليها مدة محدودة ، كان المقابل النقدي لهذه المدة محدودا . وتكون دعوى فسخ العقد او امتداده مقدرة القيمة بذلك المقابل المحدد ، اما اذا كانت المدة الباقية من العقد او المدة التى قام النزاع على امتداده اليها غير محدودة فان المقابل النقدي لهذه المدة يكون غير محدد ، ويكون طلب فسخ العقد او امتداده طلبا غير قابل لتقدير قيمته ، وتعتبر قيمة الدعوى به زائدة على مائتين وخمسين جنيها طبقا للمادة ٤١ من قانون المرافعات، ومن ثم يكون الحكم الصادر فيها جائزا استئنافه . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد جانب هذا النظر واعتبر ان عقد الإيجار مثار النزاع وهو يخضع لقانون إيجار الأماكن قد تجدد وفقا لاحكام المادتين ٥٦٣ ، ٥٩٩ من القانون المدنى . ورتب على ذلك تقدير قيمة الدعوى بأجرة المدة التى تجدد اليها العقد وهى تنقل عن مائتين وخمسين جنيها ، وقضى على هذا الاساس بعدم جواز الاستئناف فانه بذلك يكون قد خالف القانون واخطأ فى تطبيقه . ( نقض ٢٧ — ٣ — ١٩٧٣ طعن ٣٠٧ س ٤١ ق ) .

**( د ) المنازعة فى اعتبار الإيجار مفروشا او خاليا :**

تعلق المنازعة فى الدعوى بامتداد العقد امتدادا قانونيا بن عدمه تبعا للمنازعة فى تأجير العين خالية او مفروشة . اعتبار الدعوى غير مقدرة القيمة . جواز استئناف الحكم الصادر فيها .

٧٧٨ — اذ كان الواقع فى الدعوى ان المطعون عليها الاولى اتاقتها بعد صدور القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ استنادا الى أن عين النزاع مؤجرة

مفروشة وإن المادة ٢٣ من ذلك القانون أخرجت الأماكن المؤجرة مفروشة من حكم الامتداد القانوني خلافا لما كانت تقضى به المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذى أبرم عقد الإيجار موضوع النزاع في ظله ، وإن المادة ٢٦ منه أباحت للمالك أن يؤجر شقة واحدة مفروشة في كل عقار يملكه وهي تؤجر في ذات العقار شقة أخرى مفروشة . وإن المادة ٢٩ أوجبت على الملاك والمستأجرين تعديل أوضاعهم وفقا لهذه الأحكام ، وكانت الطاعنة قد أجابت على الدعوى بأن ما أثبت بالمقد من أن الشقة مفروشة صوري وإنها أوجرت خالية ، وكان مفاد ذلك القول أن عقد الإيجار محل النزاع يسرى عليه الإمتداد القانوني ، فإن مثار النزاع في الدعوى يكون في حقيقة الواقع دائراً حول ما إذا كان العقد ممتداً امتداداً قانونياً تبعاً لتأجير العين المؤجرة خالية طبقاً لتصوير الطاعنة ، أو أن هذا الامتداد قد انحسر عنه إذ أدركه القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بالنظر لتأجير العين مفروشة أخذاً بقول الملمعون عليها الأولى . لما كان ما تقدم وكانت المادة ٨/٣٧ من قانون المرافعات تقضى بأنه إذا كانت الدعوى متعلقة بامتداد العقد كان التقدير باعتبار المقابل النقدي للبدل التى قام النزاع على امتداد العقد إليها ، وكانت المدة المشار إليها في الدعوى المطروحة غير محدودة ، فإن قيمة الدعوى تعد عسندئ زائدة عن مائتين وخمسين جنيهاً طبقاً للمادة ٤١ من قانون المرافعات ، ويجوز الطعن بطريق الاستئناف في الأحكام الصادرة فيها ، وإذ لم يسأير الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف فإنه يكون قد خالف القانون . ( نقض ١٦ — ٣ — ١٩٧٧ طعن ٤٥٨ س ٤٣ ق ) .

#### ( هـ ) دعوى تحديد الأجرة :

**دعوى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة للتشريعات الاستثنائية . غير قابلة لتقدير قيمتها . علة ذلك . جواز استئناف الحكم الصادر فيها .**

٧٧٩ — متى كانت الدعوى الحالية يدور النزاع فيها حول تحديد الأجرة القانونية للعين المؤجرة ، وكان الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى المقرر قانوناً يعتبر باطلاً ، وكانت المادة ٨/٣٧ من قانون المرافعات تقضى بأنه إذا كانت الدعوى يطلب صحة أو إبطال عقد مستمر . فإن قيمتها تقدر باعتبار مجموع المقابل النقدي عن مدة العقد كلها ، وكان عقد الإيجار موضوع النزاع بعد انتهاء محته — وعليها جرى به قضاء هذه المحكمة — قد امتد تلقائياً إلى

مدة غير محدودة طبقا لاحكام قوانين ايجار الاماكن ، فمن ثم يكون المقابل النقدي لهذه ائدة غير محدد ، وتكون الدعوى غير قابلة لتقدير قيمتها وبالتالي تعتبر قيمتها زائدة على مائتين وخمسين جنيهها طبقا للمادة ٤١ من قانون المرافعات ، ويكون الحكم الصادر فيها جائزا استثنائه . واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه لا يكون قد اخطأ في تطبيق القانون . ( نقض ٢١ — ٤ — ١٩٧٦ طعن ٣١١ س ٤٢ ق ) .

**دعوى تحديد اجرة الاماكن الخاضعة لتشريعات الاستثنائية . غير قابلة لتقدير قيمتها . علة ذلك . جواز استئناف الحكم الصادر فيها .**

٧٨٠ — اذا كانت الدعوى يدور النزاع فيها حول تحديد الاجرة القانونية للمعين المؤجرة ، وكان الاتفاق على اجرة تجاوز الحد الاتصى المقرر قانونا يعتبر باطلا ، وكانت المادة ٨/٣٧ من قانون المرافعات تقضى بانه اذا كانت الدعوى يطلب صحة او ابطال عقد مستمر فان قيمتها تقدر باعتبار مجموع المقابل النقدي عن مدة العقد كلها وكان عقد الايجار موضوع النزاع — بعد انتهاء مدته — قد امتد تلقائيا الى مدة غير محدودة طبقا لاحكام قوانين ايجار الاماكن ، فمن ثم يكون المقابل النقدي لهذه المادة غير محدد ، وتكون الدعوى غير قابلة لتقدير قيمتها ، وبالتالي تعتبر قيمتها زائدة عن مائتين وخمسين جنيهها طبقا للمادة ٤١ من قانون المرافعات ويكون الحكم الصادر فيها جائزا استثنائه . ( نقض ٢٧ — ٣ — ١٩٧٣ طعن ٢٦٥ س ٤١ ق ) .

**( و ) دعوى تخفيض الاجرة لنقص المنفعة :**

**دعوى تخفيض اجرة المكان لنقص في المنفعة . تكييفها . دعوى فسخ جزئي لعقد الايجار . تقدير قيمة الدعوى باجرة المدة الواردة في العقد او الباقي منها .**

٧٨١ — مقتضى القواعد العامة ان يراعى عند تقدير قيمة الدعوى — دعوى تخفيض الاجرة مقابل النقص في المنفعة — اجرة المدة الواردة في العقد او الباقي منها ، باعتبارها دعوى فسخ جزئي لعقد الايجار وفقا للمادة ٢/٣٨ من قانون المرافعات السابق . ( نقض ٢٤ — ٣ — ١٩٧٠ طعن ٤٣ س ٣٦ ق ) .

( ز ) دعوى المفاضلة بين العقود :

كون الفصل في الطلبات يستلزم المفاضلة بين عقد ايجار المدعى وعقد مستأجر آخر من نفس المؤجر وما يتبعه من الفصل في صحة عقد الايجار فان تقدير قيمة الدعوى يكون باعتبار مجموع الاجرة عن مدة ايجار المدعى كلها .

٧٨٢ - متى كان الفصل في طلبات الطاعن يستلزم المفاضلة بين عقده وعقد المطعون عليه الثاني المستأجر من نفس المؤجر له وكانت هذه الطلبات تقتضى الفصل في صحة عقد ايجاره ونفاذه حتى تكون له الاولوية على عقد ايجار المطعون عليه الثاني ، فان تقدير قيمة الدعوى في هذه الحالة يكون باعتبار مجموع الاجرة عن مدة ايجار الطاعن كلها وفقا للمادة ٣٨ من قانون المرافعات ولا محل لتطبيق الفقرة الاولى من المادة ٤٦ من هذا القانون . ذلك ان هذا النص انما ورد استثناء من القاعدة العامة للاختصاص النوعي لمحنة المواد الجزئية المبينة بالمادة ٤٥ مرافعات ، فهو لا يطبق الا في الاحوال المنصوص عليها فيه على سبيل الحصر ، وهذه الاحوال جميعها محصورة في العلاقة بين المؤجر والمستأجر ولا تتمدى الى الفصل في نزاع خاص بتفضيل عقد ايجار على عقد ايجار آخر صادر من نفس المؤجر . ( نقض ٧ - ١ - ١٩٥٤ طعن ٣٨ س ٢١ ق ) .

## الفصل السادس

### تطبيق القانون المدني

#### الفرع الاول: ايجار الارض الفضاء

##### ايجار الارض الفضاء :

**الفضاء بانهاء عقد ايجار الارض الفضاء المؤجرة للبورث . موضوع**  
**غير قابل للتجزئة . الضمن بالنقض من احد ورثته دون الآخرين . اختصاص**  
**الطاعن لباقي الورثة المحكوم عليهم من تلقاء نفسه . صحيح . ٢١٨م**  
**مرافعات .**

٧٨٣ - اذا كان طلب انهاء عقد ايجار الارض الفضاء التي كان يستأجرها مورث الطاعن والمطمون عليهم من الثانية الى الاخيرة والذي آل حق ايجارها الى هؤلاء بطريق الميراث أمرا لا يقبل بذاته تجزئة من مؤداه انه وقد انفرد الطاعن دون سواء من الورثة - بالظمن على الحكم الصادر في الدعوى فقد كان واجبا على الطاعنة بناء على أمر المحكمة بعد رفع الطعن وقبل نظره اختصاصهم فيه واذا بادر الطاعن الى ذلك من تلقاء نفسه فانه يكون قد حقق مراد القانون كاملا ولا يكون ثمة وجه للاحتجاج عليه بأن المطمون عليه انما هو المحكوم له بالحكم المطمون فيه وصاحب المصلحة في الدفاع عنه . اذ لا تعارض بين هذا النظر وبين اعمال ما أوجب القانون من اختصاص زملاء الطاعن في الموضوع غير القابل للتجزئة ، ذلك الاختصاص الذي لا يتأتى الا باعتبارهم مطمونا عليهم للانضمام الى الطاعن ، لما كان ما تقدم فان النفع المبدى من المطمون عليه الاول - بعدم قبول الطعن الموجه لباقي الورثة - يكون على غير اساس ( نقض ٩ - ٢ - ١٩٨٠ طعن ٢٨٨ س ٤٦ ق ) .

**تأجير أرض فضاء بصورة لاستعمالها ورشة لاصلاح العريبات .**  
**خضوع العقد لاحكام القانون المدني دون التشريعات الاستثنائية بإيجار**  
**الامكن . علة ذلك .**

٧٨٤ — اذ كانت المادة الاولى من كل من القانونين رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ورقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ نصت على أن احكامهما تسرى على الاماكن واجزاء الاماكن المؤجرة للسكنى او لغير ذلك من الأغراض واستثنت صراحة الارض الفضاء مبنى وصفت العين في العقد بأنها أرض فضاء ، ولم يثبت أن هذا الوصف يخالف الحقيقة ، فإن احكام قانون ايجار الاماكن لا تسرى عليها ولا عبرة في هذا الخصوص بالفرض الذى استتوجرت من أجله الارض الفضاء كما لا يغير من طبيعة الارض أنها مسورة بسور من البناء لأنها تعتبر مع ذلك أرض فضاء وتخضع لاحكام القانون المدنى ، لما كان ذلك وكان البين من بدونات الحكم المطعون فيه أن الثابت من عقد الايجار أن العين المؤجرة من المالك السابق للعقار الى الطاعن هى أرض فضاء ، فانه لا يغير من وصفها ذلك أنها مسورة طالما لم يثبت أن احاطتها بهذا السور كان عنصرا روعى عند استجارها او عند تقدير اجرتها ، كما لا يغير منه الإشارة في العقد الى أنه قصد من الايجار استعمالها ورثة لصلاح العزبات ، وبالقالى فلا تسرى احكام القانون الاستثنائى . ( نفكس ٢٥ — ٥ — ١٩٧٧ طعن ٧١٢ س ٤٣ ق ) .

**ايجار الارض الفضاء . عدم خضوعه لقوانين ايجار الاماكن . العبرة في وصف العين هي بما ورد بعقد الايجار بشرط أن يكون حقيقيا انصرفت اليه ارادة المتعاقدين .**

٧٨٥ — اذ كانت المادة الاولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجار الاماكن والمقابلة لذات المادة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد استثنت صراحة الارض الفضاء من تطبيق احكامه ، وكان انضباط في نصين القانون الواجب التطبيق في طلب الاخلاء مرده في الاصل الى وصف العين المؤجرة في عقد الايجار ، فإن ورد العقد على أرض فضاء فإن 'دعوى بالاخلاء تخضع للقواعد العامة في القانون المدنى بصرف النظر عما اذا كان يوجد بترك الارض مبان وقت ابرام العقد شريطة أن يكون ما ورد بعقد الايجار في هذا الشأن حقيقيا انصرفت اليه ارادة المتعاقدين . ( نفكس ٢٩ — ١٢ — ١٩٧٦ طعن ٢١٩ س ٤٣ ق ) .

**ورود عقد الايجار على أرض فضاء . خضوعه للقواعد العامة في الايجار**

**دون قوتين ايجار الامكن . لا يغير من ذلك أن تكون الأرض مسورة او عليها جبان لم تكن محل اعتبار في التعاقد .**

٧٨٦ — اذ كان البين من عقد الايجار والمستندات المقدمة أن موضوعه أرضا فضاء تبلغ مساحتها ١٢١٨ مترا مربعا لاستعمالها مقهى صيفى ولا تشغل المباني منها سوى مساحة ١٢٠.٢٧ مترا مربعا فقط ، وكان العاقدان قد تعهدا في ملحق العقد بالحفاظة على المبنى التى تسلباها حتى نهاية العقد ، سواء كان الانتهاء وفقا للتعاقد أم حال بيع المؤجر الأرض المؤجرة مما يدل على أن التعاقد قد انصب على أرض فضاء ، وأن كون الأرض مسورة او مقام عليها بعض المبنى أمر لم يكن محل اعتبار ولا يغير من طبيعة محل العقد باعتباره أرضا فضاء ، فإن الحكم المطعون فيه متى قرر أن عقد الايجار المشار اليه يخضع لقواعد القانون العام ولا تسرى عليه أحكام التشريع الاستثنائى يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا ، ولا مخالفة فيه لظاهر نصوص العقد ولا لدلوله ، ويكون النعى عليه بالخطأ في تطبيق القانون على غير أساس . نقض ٢٩ — ١٢ — ١٩٧٦ طعن ٢١٩ س ٤٣ ق ) .

**استخلاص الحكم أن العين المؤجرة عبارة عن أرض فضاء . قضاؤه بعدم انطباق أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . لا خطأ .**

٧٨٧ — اذ كانت المادة الاولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المقابلة للمادة الاولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد استثنت صراحة الأرض الفضاء من تطبيق أحكامه ، فإن الحكم المطعون فيه اذ خلص الى عدم انطباق أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وانتهى الى تطبيق القواعد العامة في القانون المدنى فانه يكون قد صادف صحيح القانون . ( نقض ١٢ — ٣ — ١٩٧٥ طعن ٤٧٤ س ٤٠ ق ) .

**الضابط في الاختصاص بطلب الاخلاء هو وصف العين المؤجرة في عقد الايجار . عدم انطباق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ اذا كان عقد الايجار وأردا على أرض فضاء بصرف النظر عما اذا كان يوجد بها مبانى وقت العقد أم لا .**

٧٨٨ — الضابط في شأن المساعدة القانونية التى تحكم مسألة الاختصاص بطلب الاخلاء على ما جرى به قضاء محكمة النقض — هو وصف



المعين المؤجرة في عقد الإيجار فإذا كان عقد الإيجار وارداً على أرض فضاء فإن الدعوى بالإخلاء تخضع لقواعد القانون العام الخاصة بالاختصاص — وذلك بصرف النظر عما إذا كان يوجد بتلك الأرض مبان وقت انعقاد عقد الإيجار — وإن كانت الإجارة واردة على مكان معد للسكنى أو غير ذلك من الأغراض فإن المنازعة على الإخلاء تخضع لأحكام القساقون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وترجع دائماً إلى المحكمة الابتدائية المختصة . ( نقض ٢٣ — ٤ — ١٩٥٩ طعن ٤١ س ٢٥ ق ) .

**القضاء بإجرة أرض فضاء مضافاً إليها الزيادة المقررة بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ عدم بحث الحكم في أسبابه توافق إرادة طرفي العقد على هذه الزيادة . انعدام حجية الحكم بالنسبة للإجرة عن المدد اللاحقة .**

٧٨٩ — مناط حجية الشيء المقضى فيها أن تكون المسألة التي فصل فيها الحكم السابق مسألة أساسية ويكون الطرفان قد تناقشا فيها في الدعوى الأولى واستقرت حقيقتها بينهما بالحكم الأول استقراراً مائتاً من مناقشتها في الدعوى الثانية بين الطرفين وأذن نعى بقضى بإيجار أرض فضاء عن مدة معينة مضافاً إليه الزيادة المقررة بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ولم يكن توافق إرادة طرفي عقد الإيجار بشأن هذه الزيادة الطارئة على العقد موضوع بحث أو مناقشة بينهما ولم يعرض لها الحكم في أسبابه مائة لا يكون للقضاء بها حجية تنسحب إلى الإجرة عن المدد اللاحقة لتنازع ذلك الحكم لاختلاف الموضوع . ( نقض ١ — ٢ — ١٩٥٦ طعن ١٨٩ س ٢٢ ق ) .

**عدم انطباق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ إذا كانت العين أرضاً فضاء ولو أقام فيها المستأجر بناء وطالبه المؤجر بزيادة الإجرة بالنسبة التي يحددها القانون المذكور .**

٧٩٠ — متى كان الثابت من عقد الإيجار هو أن موضوعه أرض فضاء فلا يغير من طبيعته أن يكون المستأجر قد أقام بها على مسؤوليته مبنى أو أن يكون المؤجر قد طالب المستأجر بزيادة الإجرة بالنسبة التي يجزها إيجار المسكن خصوصاً إذا كان المستأجر لم يتبناها مما يدل على أن تغييراً في طبيعة موضوع العقد كما اتفق عليه عند التأجير لم يحصل التراضي عليه .

واذن غمى كان الحكم قد اعتبر موضوع هذا الايجار مبنى ورتب على ذلك الحكم بعدم اختصاص المحكمة الجزئية بنظر الدعوى فانه يكون قد مسخ شروط العقد واطلا في تطبيق القانون مما يستوجب نقضه . ( نقض ١٨ — ٦ — ١٩٥٣ طعن ٢٨ س ٢١ ق ) .

**عدم سريان القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على العين المؤجرة باعتبارها ارضا قضاء ولو اقام بها المستاجر ابنية ولو تعدل مقدار الاجرة في العقد وارفق به رسم يوضح معالم الابنية .**

٧٩١ — لما كانت المادة الاولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ نصت على انه يسرى على الاماكن واجزاء الاماكن المؤجرة للسكنى او لغير ذلك من الاغراض واستثنت صراحة الارض القضاء ، وكان الثابت من عقد الايجار ان العين المؤجرة من الطاعة الى المظعون عليه هي ارض قضاء ، وكانت اقامة المستاجر منشآت على هذه الارض لا يمكن — الانتفاع بها لا يغير من وصف العين المؤجرة بانها ارض قضاء لا يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وكان لا يغير من هذا النظر تعديل مبلغ الايجار في العقد وارفق رسم به موضح فيه معالم النادى الذى اقامه المستاجر لان كل ذلك لا يدل على ان عقد الايجار الجديد تناول تأجير مبنى النادى اسوة بالارض التى اقيم عليها متى كان لم يذكر فى اى نص من نصوص العقد ان الايجار الجديد يشمل الارض وما عليها من بيان لما كان ذلك . فان الحكم المظعون فيه اذ قضى برفض طلب الاخلاء تأسيسا على ان العين المؤجرة هي من الاماكن التى يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يكون قد خالف القانون . ( نقض ٥ — ٢ — ١٩٥٣ طعن ٣٤٣ س ٢٠ ق ) .

**عدم سريان القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على الارض القضاء ولو كان المستاجر قد اقام عليها ، بان فى تاريخ سابق على العقد .**

٧٩٢ — لما كانت المادة الاولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد استثنت صراحة الارض القضاء من تطبيق احكامه ، وكان الثابت من عقد الايجار ان العين المؤجرة هي ارض قضاء ، فانه لا يسرى عليها احكام القانون المشار اليه بل يكون النزاع القائم شتتها خاضعا لاحكام القانون انعام ، ولا يغير من ذلك ان يكون المستاجر فى سبيل الانتفاع بها قد اقام عليها

منشئت ، ولو كان ذلك في تاريخ سابق لمعد الإيجار متى كان الإيجار مقصورا على الأرض للفناء بدون المبنى المملوكة للمستأجر . وأذن تمتى كان الحكم المطعون فيه قد قضى بعدم اختصاص المحكمة بنظر الدعوى واحالتها على دائرة الإيجارات لتطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فإن هذا الحكم يكون قد خالف القانون . ( نقض ١٢ — ٥ — ١٩٥٥ طعن ٧١ س ٢٢ ق ) .

**عدم انطباق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على الأرض الفناء ولو صرح المؤجر للمستأجر بإقامة بناء يصبح ملكا للمؤجر بمجرد إقامته .**

٧٩٢ — متى كان الثابت من نصوص عقد الإيجار أن المين المؤجرة هي أرض فناء اجرت لمدة معينة مع الترخيص للمستأجر في أن يقيم عليها دارا للسكنى تصبح بمبانيها مملوكة للمؤجر بمجرد انشائها ، فإن انشاء هذه المبنى لا يضر من موضوع عقد الإيجار ، على اعتبار أنه أرض فناء ، إذ لا عبرة في هذا الخصوص بالفرض الذي استوجرت من أجله الأرض الفناء ، ولا بما يحميه عليها المستأجر من منشآت تحتقنا لهذا الغرض ، أما الاتفاق على أن يكون ما يقيم عليها من مبان ملكا للمؤجر من وقت انشائها فلا تأثير له على حقيقة العقد ، من حيث كونه وأزدا منذ البداية على أرض فناء مادام أن الاجرة المتفق عليها في العقد تستحق سواء أقام عليها المستأجر هذه المبنى أم لم يقيمها مما يدل على أن المبنى لم تكن هي محل العقد . وأذن فإن الحكم المطعون فيه إذ قرر أن عقد الإيجار المشار إليه يخضع لقواعد القانون العام ولا تسرى عليه أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا ولا مخالفة فيه لظاهر نصوص العقد ومدلوله . ( نقض ٢٩ — ١٠ — ١٩٥٣ طعن ٣٩٨ س ٢١ ق ) .

**استأجر أرض فناء ليقيم عليها المستأجر بناء من الخشب للاستخدام لا يخضع للأمر العسكري ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ ولو اتخذ منه المستأجر مسكنا .**

٧٩٤ — أن العبرة في تصرف نوع المين المؤجرة — كلما كان هذا التصرف لازما لتكييف عقد الإيجار وتحديد حقوق طرفيه على موجب هذا التكييف — هي بما جاء في العقد ذاته مبينا نوع هذه المين وبما أجراه المستأجر فيها في حدود ما رخص له به بموجب نصوص عقد الإيجار . فلذا كل عقد الإيجار صريحا في أن المستأجر إنما استأجر قطعة أرض فناء ليقيم

عليها بيتا من خشب لاغراض الاستحمام لا غير ، فاعتبر الحكم ان العين المؤجرة هي من قبيل المكان المسكون المنصوص عليه في الامر العسكري . رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ اخذا في ذلك برأى اجنبى عن العقد وبأن المستاجر قد اتخذ من العين مسكنا له في حين انه اذا فعل كان ، خالفنا لعقده بهذا الحكم يكون قد خالف القانون . ( نقض ١٢ — ١٢ — ١٩٤٦ طعن ١ س ١٦ ق ) .

#### مقابل المساحة الزائدة أو المقتصة :

**النص في عقد الإيجار على محاسبة المستاجر على القدر الزائد في العين لا يستلزم سوى اجراء المقتس وخسب المدة .**

٧٩٥ — اذا نص في عقد الإيجار على وجوب محاسبة المستاجر على ما يظهر انه زرعه زائدا على الاصل المؤجر له ، فان المولى في تقاضى اجرة هذا الزائد هو على مساحته بعد اجرائها فعلا وعلى الفترة التى زرع فيها فقط . وتحقق ذلك امر موضوعي ، فان اعتدت بحكمة الموضوع في قرارها بشأنه على العرف ، فان تحرى العرف في ذاته امر من أمور الموضوع التى لا شأن لحكمة النقض فيها ، وان اعتدت فيه على ما قدم اليها من مستندات مؤيدة لها لما ارتأته محكمها سليم لا غبار عليه . ( نقض ٢١ — ١٠ — ١٩٣٥ طعن ٢٦ س ٥ ق ) .

**جواز اشتراط عدم تنقيص الاجرة في حالة ظهور عجز أو تخلف جزء**

**شراعى .**

٧٩٦ — ان بحكمة الموضوع ، اذ تأخذ بالمعنى الظاهر لنصوص العقد الصريحة المحكية لا يكون حكمها خاضعا لرقابة بحكمة النقض . فاذا تنسازع المؤجر والمستاجر على رفع اجرة الاطيان التى ادعى المستاجر عجزها من العين المؤجرة واجرة الاطيان التى ادعى تخلفها شراعى ، وكانت نصوص عقد الاجارة المحرر بينهما مانعة من اجابة المستاجر الى ما طلب ، فاعطئها المحكمة حكمها ورفضت طلباته ، فلا سبيل الى الطعن على حكم المحكمة فيها . ( نقض ٢٩ — ١٢ — ١٩٣٢ طعن ٥٥ س ٢ ق ) .

**عدم انفراد المؤجر بزيادة الاجرة :**

**تحديد اجرة العين المؤجرة . عدم جواز استقلال المؤجر بذلك . تفويض**

**المؤجر في زيادة الاجرة أثناء مدة الإيجار لظروف مجبرة . عدم جوازها الا اذا قبل المستأجر هذه الزيادة او صدر حكم باعتمادها .**

٧٩٧ - لا يجوز للمؤجر أن يحدد الاجرة بإرادته المفردة ، بل يجب الاتفاق عليه بينه وبين المستأجر كما لا يجوز تفويض المؤجر في زيادتها أثناء مدة الإيجار اذا رأى أن الظروف تبرر ذلك الا اذا قبل المستأجر تلك الزيادة ، او صدر حكم قضائي باعتمادها . ( نقض ١٨ - ١٢ - ١٩٧٤ طعن ٢٥١ س ٤٠ ق ) .

**لا تخضع الأرض القضاء لاحكام قانون ايجار الاملاك رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . المطالبة بزيادة اجرة الأرض القضاء طبقا لهذا القانون يعد بمثابة تعديل لاحكام عقد الإيجار . وجوب توافق ارادة المتعاقدين بشأن هذا التعديل .**

٧٩٨ - اذا طالب المؤجر بأجرة أرض فضاء مضافا اليها الزيادة المقررة بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فان هذه الزيادة في الاجرة تعتبر بمثابة تعديل لاحكام عقد الإيجار المبرم بين الطرفين يتطلب توافق ارادتهما بشأنه اذ ان الأرض الفضاء لا تخضع لاحكام ذلك القانون . ( نقض ١ - ٣ - ١٩٥٦ طعن ١٨٩ س ٢٢ ق )

**الحكم نهائيا بأجرة أرض فضاء مضافا اليها الزيادة المقررة بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ عن مدة معينة . عدم بحث توافق ارادة طرفي العقد على هذه الزيادة وعدم تعرض الحكم له في اسبابه . انعدام حجية الحكم بالنسبة للأجرة عن المدد اللاحقة .**

٧٩٩ - مناط حجية الشيء المنقضى فيه المصلحة من اعادة النزاع في المسألة المنقضى فيها ان تكون المسألة التي فصل فيها الحكم السابق مسألة أساسية ويكون الطرفان قد تناقشا فيها في الدعوى الاولى واستقرت حقيقتها بينهما بالحكم الاول استقرارا مطلقا من مناقشته في الدعوى الثانية بين الطرفين . واذا منى قضي بإيجار أرض فضاء عن مدة معينة مضافا اليها الزيادة المقررة بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ولم يكن توافق ارادة طرفي عقد الإيجار بشأن هذه الزيادة الطرئة على العقد موضوع بحث او مناقشة بينهما ولم يعرض لهما الحكم في اسبابه فانه لا يكون للقضاء بها حجية تسحب

الى الاجرة عن المدد اللاحقة لتاريخ ذلك الحكم لاختلاف الموضوع . ( نقض ١ - ٣ - ١٩٥٦ طعن ١٨٩ س ٢٢ ق ) .

**تقرير المؤجر في اذاره للمستأجر بأنه يقبل التلجير بمبلغ كذا على ان يكون هذا المبلغ هو صافي الاجرة لا يجوز منه خصم الاموال الاميرية من هذا المبلغ .**

٨٠٠ - متى كان الحكم ، بعد ان اثبت ان الانذار الذي عده ايجابا من المنذر قبله المعلن اليه قد تضمن على هذا المعلن اليه الاطيان محل النزاع بواقع اجرة الفدان كذا جنيبا ، لم يعتبر عند تحديده الاجرة ، بعبارة « صافي الاجرة » الواردة في الانذار بل خصم للمستأجر من الاجرة مبلغ ما سدده من الاموال الاميرية ، دون ان يورد وجها لذلك ، فانه يكون منعدم الاساس القانوني باطلا في خصوص حساب الاجرة . ( نقض ٢١ - ٤ - ١٩٤٩ طعن ٢٠١ س ١٧ ق ) .

**حق محكمة الموضوع في استخلاص ان الاتفاق على مضاعفة الاجرة في حالة قيام المستأجر بتكرار زراعة القطن في العين المؤجرة ليس شرطا جزائيا يستلزم الحاق ضرر بالمؤجر بل اتفاقا على زيادة الاجرة في حالة معينة .**

٨٠١ - اذ اشترط في عقد ايجار الاطيان انه « في حالة زراعة القطن ، كررا يزداد ايجار المستحق بما يوازي ايجار الاصل عن القدر الذي يزرع قطنا كررا » ورات المحكمة ان هذا الشرط ليس شرطا جزائيا يستلزم القضاء به التحق من ان المؤجر قد لحقه ضرر بسبب مخالفة عقد ايجار ، وانما هو اتفاق على مضاعفة الاجرة في حالة معينة وهي تكرار زراعة القطن في الجزء الواحد من الارض المؤجرة سنتين متواليتين ، ثم اعطته على هذا الاعتبار حكمه ، وهو القضاء بالاجرة المضاعفة كاملة طبقا لعقد ايجار ، فلا تقبل المناقشة في ذلك لدى محكمة النقض ، ادام التفسير الذي اخذت به المحكمة متفقا تمام الاتفاق مع محلول عبارات العتد . ( نقض ١٨ - ٢ - ١٩٤٣ طعن ٥٥ س ١٢ ق ) .

### الفرع الثاني : ايجار الحدائق

**ملكية المقول . انتقالها الى المشتري بمجرد تمام البيع . بيع ثمار الحدائق . واقع على منقول مالا . عقد ايجار . اثره . استحقاق المستأجر لخدمة العين وثمراتها .**

٨.٢ — اذ كانت ملكية المنقول تنتقل الى المشتري بمجرد تمام البيع وكان بيع ثمار الحدائق واقع على منقول مالا . وكان من آثار عقد الإيجار استحقاق المستأجر لمنفعة المين المؤجرة — فيمتلك الثمرات خلال مدة العقد . (نقض ١ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ٤٣٦ س ٤٨ ق ١) .

**حصول المؤجر على التعويض عن فقد ثمراته المين المؤجرة نتيجة العمل غير المشروع . اثناء بلا سبب . علة ذلك .**

٨.٣ — اذ كان مؤدى ما اورده الحكم المطعون فيه اثناء في جانب الطاعن يتمثل فيما حصلوا عليه من قيمة الثمار التي لم تكن مملوكة لهم واعتبار في نعمة المطعون عليهم عدا الاخير متمثلا في قيمة الثمار المملوكة لهم بموجب ذلك العقد ( عقد الايجار ) والتي استولى عليها افراد القوات المسلحة بعملهم غير المشروع بما يتوافر فيه عناصر الاثراء بلا سبب . (نقض ٨ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ٤٣٦ س ٤٨ ق ١) .

### **الفرع الثالث : تلجيز الاماكن مفروشة**

#### **تحديد اجرة الاماكن المفروشة :**

**الاماكن المؤجرة مفروشة — عدم سريان الامتداد القانوني عليها وعدم خضوع اجرتها للتحديد القانوني . شرط ذلك .** تشمل الاجارة بالاضافة الى منفعة المكان في ذاته مفروشات او منقولات كافية للفرش الذي قصده المتعاقدان من استعمال المين .

٨.٤ — مفساد نص المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ عدم سريان الامتداد القانوني على الاماكن المؤجرة مفروشة بحيث تنتهي عقود ايجارها بنهاية بحثها المتفق عليها . وهو ايضا مفاد ما نصت عليه المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل الفائها ، وما نصت عليه صراحة الفقرة الاخير من المادقا ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . هذا فضلا عن عدم خضوع اجرة الاماكن المؤجرة مفروشة للتحديد القانوني . الا انه يلزم لاعتبار المكان المؤجر مفروشا ان تكون الاجارة قد شملت بالاضافة الى منفعة المكان في ذاته مفروشات او منقولات كافية للفرش الذي قصده المتعاقدان من

استعمال المكان مفروشا ، والا اعتبرت العين خالية فتخضع للائتمان القانوني وللتحديد القانوني للاجرة . (نقض ٧ - ١٢ - ١٩٨١ طعن ١٧١ س ٤٥ ق ) .

**تقرير الحكم ان تخفيض الاجرة بمقدار العوائد نافذا القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ يسرى على الاماكن المؤجرة مفروشة . تقرير قانون خاطيء .**

٨٠٥ - اذ كان الحكم المطعون فيه قد واجه القرينة التي تستكت بها الطاعنة بشأن تخفيض المطعون عليهم الاجرة بمقدار العوائد - نفاذا للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ - باحالته الى ما قاله حكم محكمة اول درجة من ان الاعفاء منها يسرى على الاماكن المفروشة وهو قول غير صحيح ، فانه يكون قد انطوى على تقرير قانوني خاطيء حجه عن تحييص تلك القرية . (نقض ٧ - ١٢ - ١٩٨١ طعن ١٧١ س ٤٥ ق ) .

**الاماكن المؤجرة من مالكتها او مستأجرها مفروشة للغير . عدم خضوع اجرتها للتحديد القانوني . اعتبار المكان مفروشا . شرطه . ان تكون المنقولات ذات قيمة تبرر تغليب منفعتها على منفعة العين .**

٨٠٦ - الاصل - وعلى ما جرى بمقتضى هذه المحكمة - عدم خضوع اجرة الاماكن المؤجرة مفروشة بائناث من عند مؤجرها للتحديد القانوني ، الا ان شرط ذلك الا يكون تأجيرها مفروشا سوريا بقصد التحايل على القانون والتخلص من قيود الاجرة ، فيلزم لاعتبار المكان مؤجرا مفروشا حقيقة ان يثبت ان الاجارة شملت بالاضافة الى منفعة المكان في ذاته مفروشات او منقولات ذات قيمة تبرر تغليب منفعة تلك المفروشات او المنقولات على منفعة العين والاعتبرت العين مؤجرة خالية وتسرى عليها احكام قانون اجار الاماكن . ويسرى هذا البدا سواء كان المؤجر للمكان مفروشا هو المالك او المؤجر الاصلى او كان هو المستأجر الاصلى واجر من باطنه العين التى يستأجرها الى الغير مفروشة . (نقض ٢٨ - ٣ - ١٩٧٩ طعن ١٢٧ س ٤٧ ق ) .

**الاماكن المؤجرة مفروشة . عدم خضوع اجرتها للتحديد القانوني . شرط ذلك . الا يكون القصد منها التحايل على احكام الاجرة القانونية . لمحكمة الموضوع تقدير جدية او صورية القرش . جواز اثبات الصورية بكافة الطرق .**

٨٠٧ - انه وان كان الاصل عدم خضوع اجرة الاماكن المؤجرة مفروشة بائناث من عند مؤجرها للتحديد القانوني ، الا ان شرط ذلك الا يكون تأجيرها



مفروشة سوريا كما لو وضع فيها المؤجر اثاثا تالفها تقديما بقصد التحايل على القانون والتخلص من قيود الاجرة فيلزم لاعتبار المكان مؤجرا مفروشا حقيقة أن تثبت أن الاجارة شملت فوق منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات معينة ذات قيمة تبرر تغليب منفعة تلك المفروشات أو المنقولات على منفعة المين خالية والا اعتبرت العين مؤجرة خالية وبسرى عليها أحكام قانون ايجار الاماكن . لما كان ذلك وكان لحكمة الموضوع تقدير جدية الفرش أو صوريته في ضوء ظروف الدعوى وبلاساتها وما تستنبطه منها من قرائن قضائية اذ العبارة بحقيقة الحال لا بمجرد وصف العين في العقد بأنها مؤجرة مفروشة ، وكان يجوز اثبات التحايل على زيادة الاجرة بكافة طرق الإثبات ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه اقام قضاؤه بتحقيق الاجرة على سند مما أثبتته المعاينة من أن الاثاث الذي زودت به الشقتان لا يتناسب مع تأثيثهما كمصنع لحقائب السيدات حسب الغرض الذي أجزتسا من أجله واستخلص قيام التحايل على أحكام القانون ، فان ما انتهى اليه الحكم في هذا الشأن استخلاص سائق من محكمة الموضوع في حدود سلطتها التقديرية في نهم الواقع وتقدير الدليل ولا مخالفة فيه للقانون . ( نقض ٨ — ٢ — ١٩٧٨ طعن ٢٨٦ س ٤٤ ق ) .

#### تحديد المدة :

استثناء الاماكن المؤجرة مفروشة من حكم المادة ٢٣ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن اسباب اخلاء العين المؤجرة . المقصود به . عدم سريان الامتداد القانوني عليها سريان اسباب الاخلاء عليها متى توافرت شروطها .

٨٠٨ — الاشارة في صدر المادة ٢٣ — بشأن سبل اخلاء العين المؤجرة — من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الى استثناء الاماكن المؤجرة مفروشة لا يرمى الا الى اخراجها من حكم الامتداد القانوني دون الاسباب المسوغة للاخلاء اذا توافرت شرائطها . ( نقض ٢ — ٥ — ١٩٧٩ طعن ٤٧٦ س ٤٤ ق ) .

#### مناطق استحقاق علاوة ايجار المفروش :

تأجير العين في ظل القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بقصد استقلالها مفروشة . عدم جواز عدول المستأجر عن ذلك برافته المفردة . تأجير

**السكن كمسكن خاص مع التصريح باستغلاله مفروشا . حق المؤجر في اقتضاء علاوة ٧٠٪ في هذه الحالة عند استغلاله المكان مفروشا فحسب .**

٨٠٩ — المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه وإن كان المقصود باستعمال المكان مفروشا في معنى المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هو وجود اتفاق عليه بين المؤجر والمستأجر وأن يكون التأجير دون اثاث ليفرشه المستأجر بنفسه ويستقله وأنه في هذه الحالة تستحق علاوة السبعين في المائة سواء انتفع المستأجر بهذه الرخصة أو لم ينتفع وسواء أجره من الباطن مفروشا أو غير مفروش ، إلا أن مناط الإخذ بهذه القاعدة أن يثبت أن الإيجار قد انعقد منذ البداية على مكان يقصد استغلاله مفروشا بمعرفة المستأجر وعلى وجه ما كان المؤجر ليرضى منه إبرا به لو تقدم المستأجر بطلب استئجاره مسكنا خاصا له ففي هذه الصورة يعتبر التصريح شرطا جوهريا من شرائط انعقاد العقد لا يملك المستأجر بإرادته المنفردة السقوط عنه ولضمان المؤجر برغبته في استعمال العين سكنا خاصا له أما في حالة استئجار المكان كمسكن خاص وقيام اتفاق بين المؤجر والمستأجر على استغلال المكان مفروشا فإن حق المؤجر في اقتضاء العلاوة بنسبة ٧٠٪ يقوم بقيام الاستعمال للمكان مفروشا وينتهي باتمهائه ويعد إخطار المستأجر له بذلك ، وهو الحكم الذي حرص المشرع على تأكيده بما نص عليه في المادة ٢٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من عدم استحقاق المؤجرة للأجرة الإضافية إلا عن مدة التأجير مفروشا . (نقض ٨ — ٢ — ١٩٧٨ طعن ٤٨٨ س ٤٤ ق) .

**استحقاق المؤجر لاقبال الترخيص للمستأجر بتأجير العين من الباطن مفروشة سواء انتفع بهذه الرخصة من عدمه . مناطه . انعقاد الإيجار من البداية بقصد استعمال المكان المؤجر مفروشا بمعرفة المستأجر . عدم جواز تنازل المستأجر من هذا الحق بإرادته المنفردة .**

٨١٠ — أنه وإن كان — المقرر في قضاء هذه المحكمة — أن المقصود باستعمال المكان المؤجر في معنى المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هو وجود اتفاق عليه بين المؤجر والمستأجر ، وأن يكون التأجير دون اثاث ليفرشه المستأجر بنفسه ويستقله مفروشا ، وفي هذه الحالة تستحق علاوة السبعين في المائة سواء انتفع المستأجر بهذه الرخصة أو لم ينتفع وسواء أجره من الباطن مفروشا أو غير مفروش ، إلا أن مناط الإخذ بهذه

القائمة أن يثبت أن الإيجار قد انعقد منذ البداية على مكان بقصد استغلاله مفروشا بعرفة المستاجر ، وعلى وجه ما كان المؤجر ليرضى معه إبرامه لو تقدم إليه المستاجر بطلب استئجاره سكنا خاصا له ، ففي هذه الصورة يعتبر التصريح شرطا جوهريا من شرائط انعقاد العقد لا يملك المستاجر براءته المفردة المدول عنه وخطر المؤجر برغبته في استعمال العين سكنا خاصا له . ( نقض ٣٠ - ٣ - ١٩٧٧ طعن ٥٥٧ س ٤٣ ق ) .

**إيجار مسكن خاص مع التصريح للمستاجر في استغلاله مفروشا .**  
**استحقاق المؤجر لقبول الترخيص . مناطه . استغلال المكان مفروشا**  
**بالقفل . جواز تنازل المستاجر عن حق التأجير من الباطن . ق ١٢١ لسنة ٤٧ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .**

٨١١ - إذا استؤجر المكان كمسكن خاص . وانفق المستاجر مع المؤجر على أن يستغل المكان مفروشا فإن حق المؤجر في اقتضاء العلاوة بنسبة ٧٠٪ في هذه الحالة يقوم بقيام هذا الاستعمال للمكان مفروشا ينتمى بانتهائه وبعد إخطار المستاجر له بذلك ، وهو ما حرص المشرع على تأكيد به نص عليه في المادة ٢٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من عدم استحقاق المؤجر للأجرة الإضافية إلا من مدة التأجير مفروشا . ولما كانت الوقائع المسجلة أخذا من مدونات الحكم المطعون فيه أن عين النزاع كانت مؤجرة ابتداء إلى زوج اطعون عليها بأجرة شهرية قدرها ٣٥٥ قرشا ، ، وبعد وفاته ظلت هي شاملة لها . ثم طلبت من الطاعنين تحرير عقد جديد باسمها مع التصريح لها بالتأجير من الباطن مفروشا لظروفها العائلية الخاصة وتحرير بينهما عقد مؤرخ ١ - ١٢ - ١٩٦٧ مرح لها فيه بالتأجير من الباطن مفروشا مقابل أجرة شهرية قدرها ٥٤٠ قرشا شاملة الزيادة بنسبة ٧٠٪ ، وفي ١٤ - ٦ - ١٩٦٨ أخطرت الطاعن بتنازلها عن حق التأجير من الباطن مفروشا وتخصيصها العين المؤجرة لمسكنها الخاص فإن المؤجر - الطاعن - لا يكون مستحقا لاقتضاء العلاوة بنسبة ٧٠٪ بعد إخطاره بهذا التنازل سواء بالتطبيق لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . ( نقض ٣٠ - ٣ - ١٩٧٧ طعن ٥٥٧ س ٤٣ ق ) .

**تنازل المستاجر عن حق التأجير من الباطن مفروشا المحقق عليه في المقد .**

**عبء اثبات قيام المستأجر بتأجير العين مفروشة . وقوعه على عاتق المؤجر .  
علة ذلك .**

٨١٢ — مفاد النص في المادة الأولى من قانون الإثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ من أن « على الدائن الالتزام وعلى المدين اثبات التخالص منه ، انه اذا اثبت اولهبادينه وجب على الآخر ان يثبت براءة ذمته منه ، لان الاصل خلوص الذمة وانشفالها عارض ، ومن ثم كان الاثبات على من يدعى ما يخالف الثابت أصلا أو عرضا مدعيا كان أو مدعى عليه ، وبذلك يتناول الخصمان في الدعوى عبء الاثبات تبعاً لما يدعيه كل منهما ، وإذا أتم الحكم المطعون فيه قضاءه على ما استخلصه من قيام المطعون عليها بتلوءه بالاجرة الأصلية لعين النزاع بعد تنازلها عن رخصة التأجير من الباطن مفروشا واطار المؤجر بذلك وعدم تقديم الطاعن ما يدل على انها قامت بتأجيرها مفروشة ، فان ذلك لا ينطوى على قلب لصدء الاثبات لأن استحقاق الطاعن لانتفاء الزيادة بنسبة ٧٠٪ بعد تنازل المطعون عليها عن حق التأجير من الباطن مفروشا لا يقوم الا مترة التأجير المفروش وعبء اثباته انما يقع على عاتق المؤجر .  
( نقض ٢٠ - ٢ - ١٩٧٧ طعن ٥٥٧ س ٤٣ ق ) .

**القرخصى للمستأجر بالتأجير من الباطن مفروشا . ميزة جديدة . جواز  
تقويمها واضافتها الى الاجرة . م ٤ ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .**

٨١٣ — يعتبر في حكم التحسينات التى يدخلها المؤجر في العين المؤجرة كل ميزة جديدة يولها للمستأجر كما لو كان محروما من حق التأجير من الباطن مفروشا فرخص له المؤجر بذلك ، فان هذه الميزة تقسوم وتزاد على الاجرة ونفا لما تقضى به المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التى خولت المؤجر الحق في زيادة الاجرة بنسبة ٧٠٪ في حالة تأجير الابكن بقصيد استغلالها مفروشة وذلك على تقدير من المشرع بأن الاجرة التى اتخذها اساسا للتحديد انما هي مقابل انتفاع المستأجر بالمكان المؤجر في حدود المزايا انفاذية التى كانت قائمة في التاريخ الذى عينته القوانين سالفة الذكر ، فاذا خول المؤجر المستأجر زيادة في المزايا عما كانت عليه وتعد ذلك حق تقويمها واضافة قيمتها الى اجرة الاساس . ( نقض ٦ - ٣ - ١٩٧٣ طعن ٣٠٥ س ٣٧ ق ) .

الاجرة المحددة وفقا للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ . التقصد منها الانتفاع المعادى  
بالمعين المؤجرة . تخويل المستأجر حق التأجير من الباطن بفروشا . ميزة  
يحق للمؤجر تقاضى مقابل عنها .

٨١٤ - لأن كان المشرع لم يمنح القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ في  
نصوص القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ولم يورد فيه نصا مماثلا لنص المادة  
الرابعة من القانون الاخير ، الا انه لما كان القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ قد صجر  
لذات الغرض من اصدار القانون رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ والقوانين المنسجة  
فيه ، وهو الحد من مخالاة الملاك في تقدير الاجرة ، وكان عدم اصداره في هذا  
القانون كسكان القوانين السابقة عليه برده الى الرغبة في وضع تنظيم ثابت  
للعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين بما يضمن استقرارها ويغنى عن صدور  
تشريعات متوالية في هذا الشأن على نحو ما افصح عنه مذكرته الايضاحية  
فان النص في مادته الاولى على تحديد اجرة الاماكن الخاضعة لاهكاه بنسبة  
معينة من قيمة الارض والمباني انما كان يستهدف تحديد الاجرة بالنسبة الى  
الانتفاع المعادى ، بحيث اذا خول المؤجر المستأجر علاوة على هذا الانتفاع  
ميزة اضافية بأن رخص له في تأجير المكان من الباطن بفروشا فان هذه الميزة  
تعتبر في حكم التخصيصات ، فيجوز للمؤجر أن يتقاضى مقابلا عنها على نحو  
ما هو مقرر بالنسبة للاماكن الخاضعة للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧  
والقوانين المنسجة فيه ، وقد كشف المشرع عن هذا المقصد عندما اصدر  
القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين  
والمستأجرين اذ انه وقد حدد الاجرة وفقا لذات الاسس التي كانت مقررة  
بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فانه نص في المادة ٢٨ منه على انه في جميع  
الاحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير مسكته بفروشا، يستحق المالك اجرة  
اضائية تعادل ٧٠٪ من الاجرة القانونية عن مدة التأجير بفروشا ، « فدل  
بذلك على أن تحديد الاجرة وفقا لنسب معينة سواء في هذا القانون او في القانون  
السابق عليه ، لا يعمد أن يكون وسيلة لتحديد اجرة عائلية في حالة الانتفاع  
المعادى ، وأنه ليسرثة ما ينع من زيادتها في مقابل تأجير المكان من الباطن  
بفروشا . ( تقضى ٩ - ٣ - ١٩٧٣ طعن ٣٠٥ س ٣٧ ق ) .

### تفسير جدية الفرش أو صورته :

تفسير جدية الفرش أو صورته من سلطة محكمة الموضوع . الصورية ،  
جواز اثباتها بكافة طرق الإثبات . علة ذلك .

٨١٥ — يجوز للمستأجر اثبات ادعائه بأن المين أجرت خالصة على  
خلاف الثابت بالمقد بكافة طرق الإثبات ، لأنه ادعاء بالتحايل على احكام  
أمره تتعلق بالنظام العام ، ولحكمة الموضوع تفسير جدية الفرش أو صورته  
في ضوء ما تستنبطه من أدلة وقرائن قضائية سائفة اذ العبرة بحقيقة الحال  
لا مجرد وصف المين في العقد بأنها مؤجرة مفروشة . ( نقض ٧ — ١٢ —  
١٩٨١ طعن ١٩٧١ س ٤٥ ق ) .

اعتبار المكان المؤجر مفروشا . شرطه . الا يكون الفرش سوريا .

٨١٦ — يشترط لاعتبار المكان المؤجر مفروشا الا يكون الفرش سوريا  
بقصد التحايل للتخلص من القيود التي نص عليها قانون ايجار الاماكن ، مما  
منافاه أن تشمل الاجارة بالاضافة الى منفعة المكان في ذاته مفروشات او  
منقولات كائنية للفرض الذي تصده المتعاقدان من استعمال المكان مفروشا .  
( نقض ٢٨ — ١٢ — ١٩٨١ س ١٠١٥ ٤٧ ق ) .

الامتنع المؤجرة مفروشة . لحكمة الموضوع تفسير جدية الفرش أو  
صورته . العبرة بحقيقة الواقع دون الوصف الوارد بالعقد . جواز اثبات  
التحايل بكافة طرق الإثبات .

٨١٧ — يجوز اثبات التحايل على زيادة الاجرة بكافة طرق الإثبات ،  
ولحكمة الموضوع تفسير جدية الفرش أو صورته في ضوء ظروف الدعوى  
وملاساتها وما تستنبطه منها من قرائن قضائية ، اذ العبرة بحقيقة الحال  
لا بمجرد وصف المين في العقد بأنها مؤجرة مفروشة . ( نقض ٢٨ — ٣ —  
١٩٧١ طعن ١٣٧ س ٤٧ ق ) .

حالات اعتبار الإيجار المفروش ايجارا من الباطن :

تأجير المستأجر المين المؤجرة مفروشة للغير في غير الاحوال الواردة حصرا  
في المادتين ٢٦ و ٢٧- اى ٥٢ لسنة ١٩٦٩ هو تأجير «ن الباطن» . لهؤجر حق  
طلب اخلاء المين .

٨١٨ - وأن كان المشرع نظم في المادتين ٢٦ و ٢٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قواعد تأجير المكان مفروشا ، مما يفاده - وعلى ما جرى - قضاء هذه المحكمة - انتفاء التماثل بين حق المستأجر في تأجير شقته مفروشا ، وبين تأجير المكان من بطنه ، اعتبارا بأن المستأجر يستبد حقه في الأولى من القانون وحده بغير حاجة الى إذن المالك ، بينما لا يملك التاجر من الباطن الا ببوافقه ، الا انه لما كان المقرر في قضاء النقض انه يقتصد بالتأجير من الباطن في معنى المادة ٢٣ من ذات القانون المعنى المراد في الشريعة العامة بتأجير المستأجر حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة لآخر لقاء جعل يتفق عليه بينهما ، فان المراد بهذه المواد الثلاث مجتمعة انه اذا أجرة المستأجر المكان المؤجر اليه مفروشا وفي غير الاحوال المصرح بها على سبيل الحصر في المادتين ٢٦ ، ٢٧ والقرارات الوزارية المنفذة لها ، فانه يجوز للمؤجر انهاء عقده وطلب اخلائه باعتباره مؤجرا من باطه مخالفسا شروط انظر ، اخذا بأن تأجير المستأجر للعين المؤجرة له للغير مفروشة لا يعدو أن يكون تأجيرا من الباطن خضعه المشرع بالحكام مميزة لمواجهة اعتبارات معينة . ( نقض ٢ - ٥ - ١٩٧٩ طعن ٢٧٦ س ٤٤ ق ) .

**الاتفاق في عقد الإيجار على أن الغرض من التأجير هو استغلال العين في الأغراض التجارية . لا يبيع للمستأجر تأجير العين مفروشة ولو كان تاجرا هدفه الربح .**

٨١٩ - اذ كان النأي من عقد الإيجار محل النزاع انه منصوص فيه على أن الغرض من التأجير هو استغلال العين المؤجرة في الأغراض التجارية وكان التاجر مفروشا لا يعتبر في الاصل عملا تجاريا ، وكانت الطاعة - باعتراض انها تاجرة - لم تدع أن التأجير مفروشا كان مرتبطا بحاجات تجارية ، فانه لا يدخل في نطاق الأغراض التجارية المصرح بها في العقد . لا يغير من ذلك أن تكون الطاعة قصت الى الربح لأن العبرة ليست بمجرد اجراء العمل المرتبط ، وانما يكون قد تم بتناسبة النشاط التجاري . ( نقض ٢ - ٥ - ١٩٧٩ طعن ٢٧٦ س ٤٤ ق ) .

تحول الإيجار المفروش الى خالى في ظل الامر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٧٦  
وامتداده بذات شروطه في ظل القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ :

المادة الثالثة من الامر العسكري ١٩٧٦/٤ بإجازة استئجار المسكن  
لمفروش خاليا متى توافرت شروطه . اعتباره غير واجب التطبيق . علة  
ذلك . صدور الامر العسكري ٥ لسنة ١٩٧٦ بالغاء المواعيد القصوى  
عليها في المادة المشار اليها قبل ان يصبح حكمها نافذا بانتهاء المهلة المتصوص  
عليها في تلك المادة .

النص في المادة الثالثة من الفصل الاول من امر نائب الحاكم العسكري  
العام رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ - المعمول به من تاريخ نشره في ١٩٧٦/٩/٢٣  
والنص في المادة الاولى من امر نائب الحاكم العسكري العام رقم ٥ لسنة  
١٩٧٦ والمعمول به من تاريخ صدوره في .... والنص في المادة ٨٦ ن  
القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على ان امر نائب الحاكم العسكري  
العام رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ كان له الوجود القانوني كتشريع من تشريعات  
الدولة منذ صدوره ونشره في الجريدة الرسمية في ١٩٧٦/٩/٢٣ الا انه  
بالنسبة لتطبيقه في العمل فقد نصت المادة الثالثة من الفصل الاول من الامر  
على امهال المالك والمستأجرين مدة ثلاثة شهور لتعديل الاوضاع ، مما مفاده  
الا يكون هذا الفصل واجب التنفيذ خلال هذه المهلة فلا يلزم المالك بتحرير  
عقد ايجار لعين خالية الا بعد انقضاء تلك المهلة ، اما باقى احكام الامر  
فيعمل بها من تاريخ النشر في الجريدة الرسمية على ما نصت عليه المادة  
١٨ من الامر ، ولا مانع ان يؤجل المشرع تنفيذ بعض احكامه لفترة من  
الوقت اذ لم تحظر المادة ١٨٨ من الدستور مثل ذلك الاجراء ، فقد نصت  
على ان « تنشر القوانين في الجريدة الرسمية خلال اسبوعين من يوم  
اصدارها ، ويعمل بها بعد شهر من اليوم التالي لتاريخ نشرها الا اذا  
حددت لذلك ميعادا آخر » ، ومن ثمة فانه يجوز ان يحدد التشريع ميعادا  
لسريانه وينص في ذات الوقت على بعض الاحكام والتدابير الوقتية وقد  
يؤجل تطبيق بعض نصوصه لفترة من الوقت او يعلق نفاذها على اتخاذ  
اجراء من ذوى الشأن معتمد مواعيد نفاذ التشريع في العمل حسبما تتطلبه



الظروف والاحوال ، لما كان ما تقدم فان نص المادة الثالثة من الامر  
العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ — التي تجيز لمستأجر العين مفروشة أن  
يستأجرها خالية متى توافرت شروط معينة — لا يكون نائذا وواجب  
التطبيق الا في ١٩٧٦/١٢/٢٣ بعد مضي المهلة التي حددها المشرع وهي  
ثلاثة شهور من تاريخ العمل بالامر العسكري ، فلا يجوز مساطة المالك  
خلال تلك المهلة ونفسا للمادة ١٤ من الامر التي تعاقب من يخالف المادة  
الثالثة بمقتضى الحبس والغرامة أو احداهما ، ولا الزام عليه في أن يحرر  
عقد ايجار من عين خالية خلال تلك المهلة واذ أصدر المشرع في  
١٩٧٦/١٢/٢٠ — قبل انتهاء تلك المهلة — أمر نائب الحاكم العسكري  
العام رقم ٥ لسنة ١٩٧٦ والمعمول به من تاريخ صدوره ونص في المادة  
الاولى منه على وقف المواعيد المنصوص عليها في الفصل الاول من الامر  
العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ ، فان مؤدى ذلك أن يصيح حكم المادة الثالثة  
غير واجب التطبيق وتبقى حالات التأجير مفروشة السابقة على الامر  
العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ قائمة ومستقرة ، ويؤيد ذلك ما جاء بالمذكرة  
الإيضاحية للامر العسكري رقم ٥ لسنة ١٩٧٦ من أن الفصل الاول من  
الامر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ تضمن بعض التدابير الخاصة بتأجير  
الإماكن وتحديد بعض المواعيد كما ألزمت المادة ٣ منه المالك والمستأجرين  
المؤجرين لإماكن مفروشة في تاريخ العمل به أن يعدلوا اوضاعهم ونفسا  
للاحكام السابقة خلال ثلاثة اشهر على الاكثر من تاريخ العمل به وذلك على  
الوجه المراد بهذا الامر ... وبالنظر الى أهمية الآثار المادية والجنائية التي  
ستترتب على انتهاء المواعيد المبينة في هذا الفصل مما يتعذر تداركها ،  
وعلا على استقرار الاوضاع الحالية فيما يتعلق بتأجير الإماكن المفروشة  
والى أن تنتهي الحكومة من اعداد مشروع القانون المنظم للعلاقة بين المالك  
والمستأجر على نحو يحقق العدالة بالنسبة للجميع ... لما كان ما تقدم ،  
فان المادة الثالثة من الامر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالامر  
العسكري رقم ٥ لسنة ١٩٧٦ لا تكون نافذة أو واجبة التطبيق ، ولا ترتب  
أى حق لمستأجر الإماكن مفروشة ولا تنشئ لهم أى مركز قانونى ، خاصة  
بعد أن اتجهت نية المشرع الى الإبقاء على حالات التأجير مفروشة السابقة  
على الامر العسكري سالف الذكر حتى يتم اعداد تشريع جديد ينظم العلاقة  
بين المؤجرين والمستأجرين فلا يحق للمطمون ضده — والحال كذلك — أن

يطلب الحكم بأحقته في استئجار عين النزاع خالية حتى ولو توافرت لديه شروط تطبيق المادة ١/٢ من الامر العسكري ذاته بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى لحق الدعوى واذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر. وتضى في الدعوى الفرعية المقامة من المطعون ضده بأحقته في استئجار عين النزاع خالية والزائم الطاعن بأن يحرر له عقد ايجار عنها وذلك استنادا للامر العسكري سالف الذكر ، فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .  
( نقض ١٩٨٤/٢/٩ طعن ١٣٤١ م ٤٨ ق ) .

**المستاجر المصرى لعين مفروشة مدة خمس او عشر سنوات . حقه في استئجارها خالية بالاجرة القانونية . الامر العسكري ٤ لسنة ١٩٧٦ .**  
**اقتصر احكامه على الاماكن المؤجرة للسكنى دون تلك المؤجرة للأغراض التجارية والعرفية . علة ذلك .**

٨٢١ — نص الامر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ المعمول به في ٢٣ سبتمبر سنة ١٩٧٦ في شأن التدابير الخاصة بتأجير الاماكن ، في مادته الثالثة على انه « مع عدم الاخلال بأحكام المادتين ١ و ٢ منه يجب على الملاك والمستأجرين لاماكن مفروشة في تاريخ الغيل بهذا الامر ان يعدلوا اوضاعهم وفقا للاحكام السابقة خلال ثلاثة اشهر على الاكثر من تاريخ العمل به ، وذلك على الوجه الآتى : « ١ » يحق للمستاجر المصرى الذى يسكن في عين مفروشة استأجرها من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا الامر ان يستأجرها خالية بالاجرة القانونية ورد المفروشات الى المؤجر مع تمويضه عن التحسينات والزيادات التى يكون قد ادخلها على العين « ب » يشترط لاستفادة المستاجر المصرى لعين من الباطن مفروشة من احكام البند السابق ان يكون قد مضى على استئجارها لها عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا الامر » وورد بالملزمة الايضاحية لهذا الامر انه قد اوجبت المادة ٣ من المشروع على الملاك والمستأجرين المؤجرين لاماكن مفروشة في تاريخ العمل بهذا الامر ان يعدلوا اوضاعهم وفقا لاحكامه خلال المدة التى حددتها لذلك وهى ثلاثة اشهر ... » وورد بها كذلك ، « تلك اهم الطول التى تضمنها المشروع المرفق في محاولة عاجلة لوضع حد لمشاكل الاسكان التى تعاقمت والتى يعانى منها المواطنون حاليا ، على انه من المقرر

أن هذه الحلول المناهضة سوف تعيقها وتكبلها خطة تصب فيها التكلفة للطر في القوانين المنظمة للعلاقة بين الملك والمستاجر . وتعنى الحكومة حاليا بوضع مشروع القانون المتكامل في هذا الشأن على أساس من العدالة بالنسبة للجميع بلا تمييز بين مستأجرين « ويبين من تعبير نص المادة في فقرتها الأولى باللفظ « يسكن » أن المشرع عبد إلى قصر أحكامه على الإمكان المفروشة المؤجرة للسكنى ، دون تلك المؤجرة للأغراض التجارية والصرفية وأن هذا الحكم يسرى كذلك على الفترة الثانية من النص وذلك لما يبين من سياق الفقرتين ونحوهما وأرباطهما ، ويؤكد هذا التفسير ما أورده المشرع في المذكرة الإيضاحية للأمر من أن التصديق منه معالجة مشاكل الإسكان ، أي الإمكان المؤجرة للسكنى ، وأذا كان ذلك ، وكان الثابت أن الطامن يقر بأنه استأجر عين النزاع مفروشة ويستعملها مصنعا لللباس منذ تلجيرها ، فلها بذلك تخرج عن نطاق أحكام الأمر المشار إليه ويكون الحكم ولما انتهى إلى النتيجة الصحيحة قانونا ، فإن تمسيه فيها استند إليه من تقديرات قانونية لنفسه أيا كان وجه الرأي فيها يكون غير منتج . (نقض ٢٨ - ٥ - ١٩٨٠ طعن ١٤٦٨ س ٤٩ ق ، نقض ١٦ - ٢ - ١٩٨٠ طعن ٩٠٢ س ٤٩ ق ) .

**المستأجر المعري لعين مفروشة مدة خمس أو عشر سنوات .** حكمه في البقاء بها بذات شروط العقد ولو انتهت المدة المتفق عليها . ٤٩ ق لسنة ١٩٧٧ . عدم انطباق حكمها على الإمكان المؤجرة لغیر السكنى . علة ذلك .

٨٢٢ - تنص المادة ٤٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في فقرتها الأولى على أنه « يحق للمستأجر الذي يسكن في عين استأجرها مفروشة من مالكها مدة خمس سنوات من صلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون اليأساء في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها في العقد ... » ثم جاءت الفقرة الثانية بحطوفة عليها ، فنصت على « فإذا كانت العين قد أجزت مفروشة من مستأجرها الأصلي فله يشترط لاستفادة المستأجر من الباطن من حكم الفقرة السابقة أن يكون قد أمضى في العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون » . ما يدل على أن المشرع الحق هذه الفقرة بحكم الفقرة الأولى ، وإذا استعمل لفظ « يسكن » في الفقرة الأولى فالتصديق أن يكون الإمكان مفروشا بغير قصد

السكن فان هذا ينطبق على الفترة الثانية التى عطلت عليها ، مما يقتضى وحدة الحكم فى الفترتين ، ومن ثم فان حكم المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا ينطبق على الاماكن المؤجرة لغير اغراض السكنى . (نقض ٢٨ - ٥ - ١٩٨٠ طعن ١٤٦٨ س ٤٩ ق ) . وانظر نقض ٢٠ - ١٢ - ١٩٨٠ بند سريان القانون من حيث الزمان فيما تقدم ) .

**الامتداد القانونى لعقود اجار الاماكن المفروشة . ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . قاصر على الاماكن المؤجرة لغرض السكنى . الاماكن المؤجرة لغير هذا الغرض . خصوصها القانون المدنى .**

٨٢٢ - النص فى المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على انه « يحق للمستاجر الذى يسكن فى عين استاجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها ... فاذا كانت العين قد اجرت مفروشة من مستاجرها الاصلى فانه يشترط لاستفادة المستاجر من الباطن من حكم الفترة السابقة ان يكون قد امضى فى العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون » والنص فى المادة ٤٨ من ذات القانون على انه « لا يفيد من احكام هذا الفصل سوى المالك والمستاجرين المصريين ... » ، يدل على ان المشرع اتى بحكم جديد ليس له اثر رجعى ينصرف نطق الى الوحدات المشغولة لاغراض السكنى دون غيرها من الاغراض ، خول للمستاجر المصرى الذى يسكن فى عين استاجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة او استاجرها مفروشة من مستاجرها الاصلى لمدة عشر سنوات متصلة حق الابتداد القانونى الى اجل غير مسمى ، مما يفاده ان المشرع اصبح عن اتجاهه بىل الابتداد القانونى لم يكن واردا على الاماكن المفروشة فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وان حكم الامتداد القانونى الوارد فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قاصر على الشقق المفروشة المؤجرة لغرض السكنى ولا يسرى على الاماكن المؤجرة مفروشة لغير هذا الغرض ، ويتعين من ثم الرجوع الى حكم القانون المدنى فى هذا الخصوص . (نقض ٢٤ - ١ - ١٩٧٩ طعن ١٨٠١ س ٤٨ ق ) .

**حالات الاجار المفروشة :**

**تاجر الوحدات السكنية مفروشة لاغراض السياحة . ق ٥٢ لسنة**

١٩٦٩ والتقررات المنفذة له . حق المستاجر والمالك . انتهى هذا الحق ولو  
أجر أكثر من شقة واحدة في عقاره .

٨٢٤ - النص في المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن  
إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين « للمالك دون سواء  
أن يؤجر شقة مفروشة واحدة في كل عقار يملكه » وأنه « للمستأجر من  
مواطني الجمهورية العربية المتحدة في حال إقامته بالخارج بصفة مؤقتة أن  
يؤجر المكان المؤجر له مفروشا أو غير مفروش . . . » وأنه « استثناء  
من ذلك يجوز لوزير الإسكان والمرافق بقرار يصدره بعد أخذ رأى الوزير  
المختص ، وضع القواعد المنظمة لتأجير وحدات سكنية مفروشة  
للأغراض - السياحة وغيرها من الأغراض » - وعلى ما جرى به  
تضام هذه المحكمة - على أنه وقد تضمن حكم الفقرة الأولى من هذه المادة  
تعيين على حق التأجير مفروشا ، مما حيلان المستأجر من هذا التأجير  
وحرمان المالك من تأجير أكثر من شقة واحدة في عقاره ، فإن يؤدي الاستثناء  
من حكم هذه الفقرة - والمنصوص عليه في الفقرة الثالثة من نفس المادة -  
هو للتخلل من هذين التعيين معا ، فيحق للمالك تأجير أكثر من شقة كما يحق  
للمستأجر تأجير شقته ، وبذلك يكون مقتضى الحكم الوارد في الفقرة الثالثة  
من المادة ٢٦ سالف الذكر هو الآن للمالك والمستأجر على السواء بالتأجير  
مفروشا للأغراض السياحية وما في حكمها في الحدود المبينة بقراري وزير  
الإسكان والمرافق رقمي ٤٨٦ ، ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ الصادرين تنفيذا لحكم ذلك  
القانون . (نقض ٥ - ٥ - ١٩٧٩ طعن ٩٢١ من ٥) ( ) .

التنظيم الخاص بتأجير الأماكن المفروشة . ٢٦ في ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .  
والتقرير رقم ١٢٤٦١ - تعللوا بالنظام العام . عد مجوز الاتفاق على مخالفة .  
٨٢٥ - عبارة النص في المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ -  
بما اشتمل عليه من الفاظ التأكيد والتحديد - والفرض من وضعه - سببا  
انصحت منه ذكرته الإيضاحية بقولها « رغبة في تنظيم عملية تأجير الشقق  
المفروشة لما لتوافر عدد منها من أهمية عقد نفس المشرع . . . » على غير  
حق التفسير على المالك دون سواهم ورغبة في ضمان حق بعض المستأجرين  
الذين يتركون مساكنهم . . . والاستفادة من تلك المساكن أثناء تفويضهم  
لغيرهم . . . واستثناء من ذلك لجأ المشرع . . . وضع القواعد المنظمة  
لتأجير وحدات سكنية مفروشة للأغراض السياحية وغيرها من الأغراض وذلك

تحقيقاً للرؤىة ولواجهة كافة التطورات والاغراض الطائفة والصنفية .  
يدل على ان المشرع رأى ان يتولى بنفسه تنظيم تاجير الاماكن المرفوعة على  
النحو الذى رآه يحققاً للصالح العام دون ان يترك للسالك أو للمستعجرين  
خياراً فى تحديد الحالات أو الاغراض التى يجوز لهم فيها ذلك ، وكانت المادة  
٤٤ من ذلك القانون قد رتب عقوبة جنائية على مخالفة حكم المادة ٢٦ آتية  
الفكر ، فان القواعد المقررة بهذا النص تكون متعلقة بالنظام العام بما لا يجوز  
معه الاتفاق على ما يخالفها ، ولما كان قرار وزير الاسكان والمواقع رقم ٤٨٦  
لسنة ١٩٧٠ صدر تنفيذاً لحكم المادة ٢٦ المشار اليها ، فانه يستمد منها قوته  
وتكون احكامه بذلك متعلقة مثله بالنظام العام . ( نقض ٥ - ٥ - ١٩٧٦  
طعن ١٣١ س ٤٥ ق ) .

تاجير المكان مفروشا فى ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والقرار الوزارى  
٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ . سريان احكام هذا القانون والقرار على واقعة التاجير  
ولو كان عقد الايجار قد أبرم قبل صدور القانون المذكور .

٨٢٦ - لما كانت واقعة التاجير مفروشا قد وقعت فى ظل القانون ٥٢  
لسنة ١٩٦٩ ، وكثت المادة ٢٦ منه والقرار الوزارى رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠  
الصادر تنفيذاً لها بتعلقين بالنظام العام بغض النظر عن ان عقد الايجار  
الاصلى قد أبرم فى ١ - ٧ - ١٩٦١ قبل صدور ذلك القانون ، وكان الحكم  
المطعون فيه قد ازل حكم القانون المذكور على واقعة الدعوى فانه لا يكون  
قد اقبل قانوناً جديداً على واقعة سابقة عليه اخلافاً بقاعدة عدم رجعية  
القوانين . ( نقض ٥ - ٥ - ١٩٧٦ طعن ١٣١ س ٤٥ ق ) .

تاجير وحدات سكنية مفروشة . ٢٦ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وقرار وزير  
الاسكان ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ . جواز تاجير المالك اكثر من شقة مفروشة حتى  
كل مستاجر احداها قد شغلها مدة خمس سنوات متصلة قبيل العمل  
بالقانون . انتهاء عقد ايجار الامكن المفروشة بانتهاء محتها .

٨٢٧ - حظر المشرع فى الفقرة الاولى من المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢  
لسنة ١٩٦٩ تاجير الشقق مفروشة الا على المالك فى حدود ثلثة واحدة فى  
كل عتار يملكه وقد اجاز فى الفقرة الثانية لوزير الاسكان والمرافق وضيغ  
القواعد المنظمة لتاجير وحدات سكنية مفروشة لاغراض السياحة وغيرها  
من الاغراض . وقد صدر قرار وزير الاسكان رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ حظياً  
لذلك التواءد ، مبيحاً فى مادته الاولى الاجازة التى يجوز فيها تاجير وحدات

سكنية مفروشة تنفيذا لحكم الفقرة الثالثة من المادة ٢٦ سالفه البيان ، ولجاز في الفقرة السابعة . منها بالإضافة إلى الشقة الواحدة المستأجر للمستأجرين لاهلن مفروشة متى ثبت أن المستأجر قد استمر شاعلا لها مدة خمس سنوات متصلة حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وتؤدي الفقرة السابعة من القرار الوزاري سالفه البيان أن المشرع استثناء من التساعدة الحلة الواردة في الفقرة الأولى من المادة ٢٦ أجاز للمالك تأجير أكثر من شقة مفروشة ، إذا كان المستأجر منه مفروشا استمر شاعلا شقته مفروشة مدة خمس سنوات متصلة قبل بدء العمل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . لما كان ذلك ، وكان مفاد المادة ٢٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ عدم سريان الامتداد القانوني على الأماكن المؤجرة مفروشة ، فإن الحكم الوارد في الفقرة السابعة من المادة الأولى من القرار الوزاري رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ - لما كان وجه الرأي في قانونيته - تبعا لمجاوزة القرار حكم المادة ٢٦ من القانون انصافا فلذا لها - لم يغير من القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المعنى بحيث تنتمى عقود الأماكن المفروشة بنهية بحثها المتفق عليها ويبحث لا يجوز التمسك ببلتدادها القانوني . ( قضى ٣٠ - ٥ - ١٩٧٩ طعن ٢٨٩ س ٤٥ ق ، وانظر نقض ٢٠ - ١٢ - ١٩٨٠ بالفصل الخامس فيما تنظم ) .

**الأصل حرمان المستأجر من تأجير شقته مفروشة وتصر هذا الحق للمالك على شقة واحدة . ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . للمستأجر تأجير شقته مفروشة إيلن أقابته الموقوتة بالخارج أو في الحالات الواردة في القوانين الوزاريين ٤٨٦ ، ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ . للمالك تأجير أكثر من شقة مفروشة في حدود القوانين المذكورين .**

٨٢٨ - رأى المشرع في سبيل تنظيم تأجير الشقق المفروشة للاعتبارات التي انصحت عنها المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، أن يضع قاعدة عامة في هذا الصدد فنصت الفقرة الأولى من المادة ٢٦ من ذلك القانون على أن « للمالك دون سواه أن يؤجر شقة مفروشة واحدة في كل عتبار يملكه » بدل بذلك على حرمان المستأجر من هذا الحق وعلى تحديد حق المالك في استتماله بتصره على شقة واحدة في العقار ، ثم أجاز المشرع في الفقرة الثانية من تلك المادة لبعض المستأجرين استثناء من ذلك الأصل تأجير مسكنهم بقوله « للمستأجر من مواطني الجمهورية العربية المتحدة في حالة أقابته بالخارج بسنة موقوتة أن يؤجر المكان مفروشا أو غير مفروش » واستثناء من

ذلك يجوز لوزير الإسكان والمرافق بقرار منه بعد أخذ رأى الوزير المختص ، وضع القواعد المنظمة لتأجير وحدات سكنية بفروشة لأغراض السكنية وغيرها ، وأنه وإن كان نص هذه الفقرة لم يفسح عما إذا كان حكمها استثناء من أحكام الفترتين السابقتين عليها بما أم من حكم الفقرة الأولى وحدها ، كما يقول الطاعن ، إلا أنه ليس في هذا أو ذاك ما يغير من نطاق تطبيق الحكم الوارد في الاستثناء الأخير ، ذلك أنه سواء قيل بالرأى الأول أخذاً بمعوم عبارة النص مما لا يجوز تخصيصه بغير مخصص فينبسط حكمه على الملك والمستأجرين على السواء بما يخولهم حق التأجير بفروشا بغير قيود مما ورد بالفترتين الأوليين في نطاق ما تقتضيه نصوص قرارى وزير الإسكان والمرافق رقمى ٤٨٦ و ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ الصادرين تنفيذاً لحكم الفقرة الثالثة من المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ سالف البيان ، لم قيل بالرأى الآخر ، فإنه وقد تضمن حكم الفقرة الأولى من تلك المادة قيدين على حق التأجير بفروشا هما حرمان المستأجر من هذا التأجير وحرمان الملك من تأجير أكثر من شقة واحدة في عقاره ، فإن مؤدى الاستثناء من حكم هذه الفقرة هو التخلل من هذين القيدين مما ، ينعى للمالك تأجير شقق ولو تعددت وللمستأجر تأجير شقته وبذلك يكون مقتضى الحكم الوارد في الفقرة الثالثة من المادة ٢٦ سالف الذكر هو الآن للمالك والمستأجرين على السواء بالتأجير بفروشا في الحدود المبينة بقرارى وزير الإسكان والمرافق السالفى البيان . ( نقض ٢٧ - ١ - ١٩٧٩ طعن ٢٤ س ٤٥ ق ) .

**المستأجر تأجير المكان المؤجر له من الباطن بفروشا للأجانب أو لأغراض السياحة .** م ٢٦/٢ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . سريانه على عقود الإيجار السارية وقت نفاذ قرارى وزير الإسكان رقمى ٤٨٦ و ٤٧٨ لسنة ١٩٧٠ وتلك الجريمة بعدها .

٨٢٩ - مفاد نص الفقرة الثالثة من المادة ٢٦ من القانون ٦٩/٥٢ أنه استثناء من حكم الفترتين الأولى والثانية من نفس المادة أجاز المذرع التأجير بفروشا لأغراض استهدها وبين على سبيل الحصر في القرازين للوزاريين الصادرين نفاداً لها - ٤٨٦ ، ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ - الأحوال التى يجوز فيها التسليم لأشخاص معينين كما حدد النطاق التى أباحها فيها بالنظر لأعتبارات متعلقة بكل مسألة على حدها ، وحق المستأجر في التأجير المفروش وفقاً لهذا الحكم



مستند من القانون مباشرة دون أن يكون ، توتفا على أفن الملك . ولكن كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه يتصدر القانون بحناه الإجم فيفضل في هذا المجال أي تشريع سواء كان صافرا من السلطة التشريعية أو من السلطة التنفيذية عملا بالتفويض المقرر لها طبقا للمبدىء الدستورية المتواسع عليها ، وكان نطاق تطبيق القرارين الوزاريين رقمى ١٨٦ ، ١٨٧ لسنة ١٩٧٠ الصادرين نفاذا للفقرة الثالثة من المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى ١٧ — ١٠ — ١٩٧٠ كما يسرى على عقود الإيجار المبرمة فى ظلها بمصد صدورهما يسرى أيضا على تلك التى تكون نافذة عند العمل بهم طبقا للآثر المباشر للتشريع ، ( نقض ٢٩ — ١١ — ١٩٧٨ طعن ١٥ من ٤٦ ق ) .

**حق المستاجر فى تأجير العين مفروشة للأجانب أو لأغراض السياحة .**  
**القراران ٤٨٦ ، ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ .** عدم جواز التمسك به لأول مرة أمام محكمة النقض .

٨٢٠ — اذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه ومن الكتاب الموجبه من الطاعن الى مثل المطعون عليهم الستة الاول انه يستند فى دفاعه الى حقه فى التأجير مفروشا تبعا لآثاره الموقوتة بالخارج ولم يتفرع بتوافر شرائط انطباق القرارين الوزاريين المشار اليهما فى المستاجر من الباطن ، بل من تيمسك الطاعن بهذا الدفاع لأول مرة أمام محكمة النقض لا يكون مقبولا لانه يفتلظ فيه القانون بالواقع ويتقضى تحقيقا خاصا بوقوع المكان المؤجر فى منطقة يشملها القراران الوزاريان وبتوافر الصفات التى حددها فى شخص المستاجر ويكون ما تضمنه التمسك سببا جديدا لا يجوز ابداءه لأول مرة أمام محكمة النقض . ( نقض ٢٩ — ١١ — ١٩٧٨ طعن ١٥ من ٤٦ ق ) .

**الإبادة للمستاجر بالتأجير مفروشا لأغراض السياحة وغيرها .** ٢٦٦  
فى ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قصره على مناطق معينة وبالنسبة للمستأجرين بتقيده بالنسبة للطلبة بتلقى العلم داخل الجمهورية بعيدا عن موطن الأسرة .

٨٢١ — فلان نص الفقرة الثالثة من المادة ٢٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأبنك وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، والمادة الاولى من قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ المعدل بالقرار رقم ٦٦٢ لسنة ١٩٧٠ بشأن القواعد المنظمة لتأجير وحدات سكنية

مفروشة ، والكشف المرافق لقرار وزير الإسكان رقم ١٨٧ لسنة ١٩٧٠ - ان  
المشرع أجاز التأجير مفروشا تحقيقا لأغراض مخينة استعملتهما وبين على  
سبيل العصر الاحوال التي يجوز فيها هذا التأجير كما حدد المناطق التي  
أباحه فيها بالنظر لامتيازات منطقة بكل حالة على حثتها ، فمصر القاهرة  
للسائحين الأجانب على اتسام مئينة بمدينة القاهرة قدر انها دون سواها  
التي تصلح لامتيازهم ، كما أباح التأجير لسكنى الطلبة في جميع منساق هذه  
المدينة بقصد تسهيل اقامتهم فترة تحصيلهم العلم داخل الجمهورية وشرط  
لذلك أن تكون المعاهد التي يلحق بها الطلبة بعيدة عن المدن التي يقيم فيها  
أسرهم بما مفاده عدم انطباق احكام القرار على الطلبة الذين يتلقون العلم  
خارج « جمهورية مصر العربية » اذ تنفقد فيهم صفة الطلبة بالمعنى المراد  
منه ، فان الحكم يجمعه بين اعضاء صفة الطلبة والسائحين الأجانب في وقت  
واحد على المطمون عليهما الثاني والثالث رغم المخالفة في الوضع القانوني  
الذي على اساسه يباح التأجير من الباطن لكل فريق منهما ، ورغم أن قسم  
السيدة زينب الذي تقع به شقة النزاع من الاماكن التي يجوز فيها التأجير  
مفروشا للطلبة دون السائحين ، ورغم أن الثابت أن المطمون عليهما  
المذكورين باحدى الجامعات الاجنبية لا المصرية فانه بهذا الجيع يحول بين  
محكمة النقض وبين مراقبة قضائه اذ لا يستبين منه وجه الراى الذي اخذت  
به المحكمة وجملة اساس قضائها مما يعيبه بالابهام والغوض المبطلين .

! نقض ٧ - ١٢ - ١٩٧٧ طعن ٥١ س ٤٢ ق ) .

**للحري المقيم بالخارج تأجير مسكنه مفروشا :**

**اقامة المستاجر المصري بالخارج بصفة مؤقتة . جواز تأجيره المكان  
المؤجر للمفري مفروشا او غير مفروش . ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . عدم اشتراط  
أن يكون التأجير لغرض من الاجارة الاصلية . اخلاء المستاجر تغيير  
هذا الغرض . موهون بطلب المؤجر .**

٨٢٢ - حولت الفقرة الثانية من المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة  
١٩٦٩ للمستاجر من مواطني جمهورية مصر العربية في حالة اقامته بالخارج  
بصفة مؤقتة أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا او غير مفروش دون أن تورد  
تبدا خلاصا بأن يكون التأجير لنفس الغرض الذي أجز المكان من أجله ،  
والمشرع وان رغب على تغيير المستاجر لهذا الغرض على الوجه المبين

بالفترة (ج) من المادة ٢٣ من القانون سلك الإشارة بجواز هو الاخلاء الا  
انه جعل توقيعه مرفوعا بطلب المؤجر ، واذا كان المظنون قدحيا - المؤجران  
لم يؤسسا دعواها بطلب الاخلاء على تغيير الطاعة - المستأجرة - لوجه  
الاستعمال ، فان الحكم المظنون فيه اذ جعل من عدم التزام الطاعة - الغرض  
من استئجار عين النزاع عند تأجيرها من الباطن دعوية لتقصيها يكون قد  
أخطأ في تطبيق القانون . ( نقض ٥ - ٢ - ١٩٨٠ طعن ١٢١ س ٤٥ ق ) .

**اقالة المستأجر المصري بالخارج . الاصل فيها انها مؤقته ما لم يثبت**

**طالب الاخلاء استقامتها .**

٨٢٣ - الاصل في اقامة الشخص الذي يتسبب بجنسيته الى مصر  
خارجها انها مؤقته ما لم يثبت طالب الاخلاء استقامتها وكن المظنون قدحيا -  
المؤجران - لم ينازعا فيها تدعية الطاعة - المستأجرة - من ان اقامتها  
بالخارج مؤقته ، وكان ما استدل به الحكم المظنون فيه على استقامة هذه  
الاقالة من ان التوبة في عقد الشركة المتقدم منها عن اقامتها بالكويت جاء  
بعبارة عامة مطلقة لا يكفى للتدليل على انها تتم بالخارج اقامة مؤقته ناته  
يكون معيبا بالقصور في التسبيب . ( نقض ٥ - ٢ - ١٩٨٠ طعن ١٢١  
س ٤٥ ق ) .

**المستأجر المصري المقيم بالخارج . حقه في تأجير المكان للفقر مغروشا**

او غير مغروش . ولو تضمن العقد حظرا بالتأجير من الباطن . عودته من  
الخارج . وجوب اخطاره المستأجر من الباطن للاخلاء ولو قبل اقامة المحددة  
بالمقد . تراخيه في اخلائه . اثره . للمؤجر طلب اخلائها من المين . ق ٥٢  
لسنة ١٩٦٩ .

٨٢٤ - مؤدى الفترة الثانية من المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة

١٩٦٩ في شأن ايجار الامكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وان  
المشرع قرر بزية خاصة للمستأجر المصري المقيم بالخارج بسنة مؤقته تخوله  
استثناء ان يؤجر من باطنه المين المؤجرة له مغروشة او خالية بشر ان من  
المؤجر ولو تضمن عقد الايجار شرط الحظر ، ويتعين على المستأجر الاصلي  
ان يخطر المستأجر من باطنه بالاخلاء ، ولو قبل نهاية المدة المينة لاسلا  
بالمقد عند حلول موعد عودته من الخارج على ان يمنح المستأجر من الباطن

أجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ اضطرابه ليقوم بالإخلاء ورد العين ، وإذا  
ترأى المستأجر الأصلي في إخراج المستأجر من الباطن جاز للمؤجر أن يطلب  
من القضاء إخلاء العين المؤجرة من المستأجر- الأصلي ومن المستأجر من  
الباطن ، والاعتسرى القواعد العامة . ( نقض ٢٨ - ٢ - ١٩٧٦ طعن ١٢٧  
س ٢٧ ق ) .

**حق المستأجر المصري المقيم مؤقتا بالخارج في تلجير المكان المؤجر له  
للغير .** ٢٦ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . للمؤجر دون المستأجر من الباطن التمسك  
بعدم توافر شروط هذه المادة .

٨٢٥ - لا مصلحة للمستأجر من الباطن التعدي في مواجهة المستأجر الأصلي  
بعدم توافر الشروط التي تخول لهذا الأخير أن يؤجر وفق المادة ٢/٢٦ من  
القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، طالما أن المخرج أراد من سنها مجابهة المؤجر  
إذا ما رغب في التمسك تجاهه بشرط الحظر ، فيكون له وهذه عند تخلفها  
المطالبة بإخلاء المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن على سواء ، ولا  
يتصور أن تقوم للمستأجر من الباطن مصلحة في التفرع بهذه المادة إلا إذا أراد  
المستأجر الأصلي إخلاء قبل نهائية المدة المحددة في العقد ودون أن تثبت  
موادته من الخارج وانتهاء اقلته المؤقتة . ( نقض ٢٨ - ٢ - ١٩٧٩ طعن  
١٢٧ س ٢٧ ق ) .

**للمستأجر المصري المقيم بالخارج تأجير المكان المؤجر له من الباطن  
مفروشا أو غير مفروش .** ٢٦ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ شرطه أن تكون إقامته  
بالخارج مؤقتة . لمحكمة الموضوع استخلاص الوصف الصحيح للإقامة .  
استحباب هذا الوصف على الإقامة من بدايتها .

٨٢٦ - مؤدى الفترتان الأولى والثانية من المادة ٢٦ من القانون رقم  
٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الامكن وتنظيم الصلاقة بين المؤجرين  
والمستأجرين أن الأصل أنه لا يجوز لغير المالك أن يؤجر المكان مفروشا  
وبغيره معينة ، ودخل المخرج للمستأجر المصري المقيم بالخارج دون الاجنبي  
استثناء وللضرورة شريطة أن تكون إقامته بالخارج بصفة مؤقتة لمن كانت  
اقلته بصفة نهائية فلا يحق له الامتداد من هذه الميزة الاستثنائية بتأجير من  
الباطن مفروشا أو غير مفروش ، ولما كان النص قد جاء خلوا من تحديد معنى

الصفة الاقامة لاقالة المستاجر المصرى بالخارج لم وضع بهيكل ثابت يسيرق  
بينها وبين الاقامة الدائمة ، وكان يبين من المناقشات الهولندية التى جرت  
حول هذه المادة ترك هذا التحديد لقرار يصدره وزير الاسكن والمرافق بين  
فيه معنى الاقامة المؤقتة ويوضح شروطها ، وكان هذا القرار لم يصدر حتى  
صار إلغاء القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وإحلال القانون رقم ٤٩ لسنة  
١٩٧٧ محله فان من حقيقة الموضوع السلطة الكنتلة فى استخلاص هذا  
الوصف من وثائق الدعوى وملابساتها بما لا يعقب عليه من حكمة التقص  
طالما اقامته على أسباب سائفة تكفى لحمله ، لما كان ذلك وكان لا ينهى  
تحقق شرط الاقامة الدائمة للمواطن المصرى الذى يترك أرض الوطن ليقيم  
بالخارج نهائيا قتيله بزيارات منتظمة للبلاد أو قتيله بما يوجبه القرار بقانون  
رقم ١٧٢ لسنة ١٩٥٨ بشأن اشتراط الحصول على إذن قبل العمل بالهينئات  
الاجنبية لان مناط هذا الاذن هو التمتع بالجنسية المصرية ولا يتعارض بذاته  
مع اقامة المصرى اقامة دائمة بالخارج . لما كان ما تقدم وكان يبين من الحكم  
المطعون فيه أنه خلص الى ان اقامة الطامن بالخارج لم تكن بصفة مؤقتة  
تأسيسا على عدة قرائن حاصلها ان الطامن غادر البلاد بتاريخ ٥ - ١١ -  
١٩٦٧ مراتنا زوجته الأجنبية وأنه اتصل من عمله كطبيب بوزارة الصحة  
ولم يستدل على عودته منذ المغادرة وحتى صدور الحكم رغم معنى أربع  
سنوات على انتهاء مدة دراسته وان عدة الاقامة بالخارج قد استطلعت لاكثر  
من ثمانية أعوام لم تنقطع ، وكانت هذه القرائن تكفل بعضها البعض ومن  
شأنها ان تؤدي فى مجموعها الى النتيجة التى خلص اليها الحكم فانه لا يقبل  
من الطامن مناقشة كل قرينة على حدة لاثبات عدم كفايتها فى ذاتها ، والد  
انتهى الحكم صحيحا الى ان اقامة الطامن بالخارج كانت دائمة فان هذا  
الوصف يلحقها منذ بدايتها فلا يستفيد من مزية التأجير من الباطن المقررة  
بالفقرة الثانية من المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . ( نقض  
٢٩ - ١١ - ١٩٧٨ طعن ١٥ س ٤٦ ق ) .

#### الاجبار القروض بالاستكفدية :

تلجى المبتاجر الممن الكاتبة بمدينة الاسكندرية من الباطن فى موسم  
الصيف نظر الى ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . لا يعد مبررا للاخلال . علة

ذلك . اعتبره استغلالاً قانونياً طبقاً لما استقر عليه العرف . تجاوز التاجر  
شهور الصيف . اعتبره مسوغاً للاخلال .

٨٢٧ — لا يعد تاجراً من الباطن في معنى المادة ٢٢ من القانون رقم ٥٢  
سنة ١٩٦٩ تاجر المستاجر للمين الكائنة بمدينة الاسكندرية من باطنه في  
بوسم الصيف فقط استناداً الى الصفة العرضية التي يتصف بها هذا التاجر  
بما يجعل على التجاوز منه ، ولأن هذا هو الاستغلال المالكوف الذي يتوقعه  
المالك والذي استقر عليه العرف في تلك المدينة نظير العلاوة التي يسمح بها  
القانون ، هذا الى ان التاجر الموصى لا يتناقض مع احتياج المستاجر الاصلى  
الى شغل المكان المؤجر ، وهي الطلة التي تبرز انتفاعه بحق البقاء في المين  
غذاً لتجاوز التاجر شهور الصيف المتواضع عليهما من يونيو حتى سبتمبر ،  
فانه يفقد صفته العرضية ويكون مسوغاً لطلب الاخلاء لا غير من ذلك ان  
قرار وزير الاسكان رقم ١٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ لم يذكر ضمن مصاييف محافظة  
الاسكندرية التي يجوز فيها التاجر من الباطن وفقاً لحكم المادة الثالثة من  
القرار الوزاري رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ الصادر نفاداً للمادة ٢٧ من القانون  
٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، المنطقة الواقعة بين محطة انريل وسراى المنتزة — والتي  
تقع ضمنها شقة الفزاع بمنطقة الابراهيمية — وأورد في هذا الخصوص  
مناطق أبي قمر ، شاطئ المصورة ، حدائق المنتزة ومنطقة الساحل الشمالي  
الغربي ، لأن الاتصال على ايراد تلك المصاييف التي جدد حديثاً لا يعنى  
النفاذ المشرع للعرف الذي استقر وجرى مجرى القانون على اباحة التاجر  
مغروشاً في مدينة الاسكندرية بأكملها لما يترتب عليه من شل حركة الاصطيفات  
في أكثر مناطق الصيف ارتياداً ، انما يفيد اضافة مناطق جديدة ليسرى عليها  
ذلك العرف ، وهذا ما اوضح منه تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الشؤون  
التشريعية والخصومات بمجلس الامة عن مشروع القانون من انه « راعى في  
الوقت عينه ما جرى عليه العمل في شأن تاجر الامكن المغروشة في المصاييف  
والتيسير في شلتها » هذا الى ان وزير الاسكان وبعد ان اعترضت محافظة  
الاسكندرية على ما تضمنه القرار الوزاري رقم ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ من استقاط  
لوسط مدينة الاسكندرية كمناطق لمصاييف يجوز التاجر فيها مغروشاً طبقاً  
لنص المادة ٢٧ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، عاد واستمر قراره بالرقم ١٦٤  
لسنة ١٩٧١ بتوقيف محافظة الاسكندرية الاختصاص الذي اولفه الياء المادة

سابقة الذكر وترك له وحده داخل حدود الحاشطة تعيين المناطق التي يسرى عليها حكم المادة الثالثة من القرار الوزاري رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠. بما يتم من ابقاء العلاقة التي كانت عليها قبل صدور القرار ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ اعتسادا بلعرب السعد . يؤيد هذا النظر انه بعد صدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن بيع الاملاك وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر - والذي حل محل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - ما لبث ان صدر قرار وزير الإسكان رقم ٢٢ لسنة ١٩٧٨ نافذا له بتعيين المصايف والمساكن التي يجوز فيها للمستأجرين التاجر مفروشا بلسا هذا الحق على مدينة الاسكندرية بأكملها . (نقض ١٠ - ١ - ١٩٧٩ طعن ٢٢٣ س ٤٤ ق) .

#### حدي حق الملك في التاجر مفروشا وفقا للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ :

ان ما نصت عليه المادة ١٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الاحكام الخاصة بتاجر وبيع الاملاك وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر والممول به من ٣١ - ٧ - ١٩٨١ من اعطاء الملك الحق في تاجر تلك وحدات المبنى مفروشا اذا كان مكونا من اكثر من وحدة ، هذا الحق قصر على المبنى الذي يخصص في قناتها او يبداء في انشائها من تاريخ المصل بالقانون سالف الذكر في ٣١ - ٧ - ١٩٨١ حسب صريح نص تلك المادة . (نقض ١٦ - ١٢ - ١٩٨٢ طعن ٣٦٨ س ٤٩ ق) .

#### التاجر المفروشا للمالكين بالعمالة والحكم المحلي والقطاع العام :

يؤدى نص المادة ٤٠/د من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تاجر وبيع الاملاك وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر ، انه يشترط بالنسبة للعامل ان يتم التاجر لهم من مستأجرى الوحدات الخالية في مناطق تجمعاتهم أما بالنسبة للمالكين بالدولة والحكم المحلي والقطاع العام فانه يشترط ان يكون ذلك في المدن التي يعيشون بها او ينقلون اليها دون تنقيده بمنطقة معينة ولعل هذه المدن ، لما كان ذلك وكان ثابت من الأوراق ان الطابع تملك في مصلحة استغلاله بقدره نقل من العمل بشركة بمرطوان للفيزل والتسبيج الى العمل بمنطقة بور سعيد اعتبارا من . . . . . وتقدم مستندات رسمية

للتقليل بها على ذلك إلا أن المنطقة التي تقع بمساحة النزاع ليست بمنطقة  
عسكرية ، في حين أن هذا التقييد لا يسرى بالنسبة للعاملين في الدولة والحكم  
الحلي والقطاع العام ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون . ( نقض ٢١ -  
٢ - ١٩٨٣ طعن ١٣١٦ من ٥٢ ق ، ٩ - ٢ - ١٩٨٣ طعن ٨٣٤ من ٤٤ ق ) .

### خلو الرجل في الأماكن المغروشة غير مؤثم :

أن البين من استقراء نصوص التشريعات التي تناولت إيجار الأماكن  
وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أن أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة  
١٩٤٧ جاءت - عند صدوره - خلوا من النص صراحة على عقاب المؤجر  
الذي يتقاضي من المستأجر مبالغ اضافية خارج نطاق عقد الإيجار ، مما حدا  
بالشارع الى اصدار القرار بقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٢ بالضافة فقرة ثانية  
الى المادة ١٦ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تنص على أن « يعاقب  
بالمعتوبة المشار اليها في الفقرة الاولى ، كل مؤجر يتقاضي أي مبلغ اضافي  
خارج نطاق عقد الإيجار ، وفي الحالة الأخيرة تطبق العقوبة ذاتها على  
الوسيط » . وكانت المادة ١٦ سالفة الذكر تنص على عقاب كل مؤجر خالف  
أحكام المواد التي عدتها ، ومنها المادة ٤ وهي تفرض حد أقصى لاجور  
الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، والمادة ٥ مكررا ( ٢ ) ومنها  
تفرضان الحد الأقصى لاجور الأماكن المنشأة قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ،  
والمادة ٥ مكررا ( ٤ ) وهي تفرض الحد الأقصى لاجور الأماكن المنشأة قبل  
١٢ يونية سنة ١٩٥٨ . وقد أصبح الشارع عن مراده من اضافة الفقرة  
المشار اليها لهذه المادة فيما تفسقته المفكرة الايضاحية للقرار بقانون رقم ١٢  
لسنة ١٩٦٢ من أن « بعض المؤجرين مزاولوا يحصلون على مبالغ اضافية  
خارج نطاق عقد الإيجار كخلو رجل تحليلاً منهم على قوانين تنفيذ ايجار  
الأماكن التي قصد منها حماية المستأجرين من مغالاة المؤجرين في تقدير  
الإيجار ... » وان المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تنص على  
التزام المؤجر بردة أية مبالغ يحصل عليها من المستأجر خارج نطاق العقد  
الإيجار سواء حصل عليها مباشرة أو عن طريق وسيط في الإيجار ، وهذه



المبلغ هي ما يعرف اصطلاحاً بخلو الرجل ، أو ١ يبلغ أخرى يحصل عليها المؤجر دون سبب مشروع ، والغرض من تقرير هذا الحكم هو حماية الأثار التي استحدثها الشارع من تحديد الإيجار لصالح المستأجرين ، إلا أن القانون لم يضع جزاء جنائياً على مخالفة هذه المادة ضمن العقوبات التي نص عليها في المادة ١٦ منه ... لذلك يقتضى الأمر إدراج هذه المخالفة ضمن المخالفات الأخرى التي تستوجب الجزاء الجنائي الوارد بهذه المادة وتطبيقها على المؤجر أو وسيط الإيجار في حالة الحصول على هذه المبلغ ... » ثم بعد ذلك وإذ صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - الذي يحكم واقعة الدعوى - نجد نص في المادة ١٧ منه على أن « لا يجوز للمؤجر بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو انحاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ اضافى خارج نطاق عقد الإيجار زيادة من التلئين والاجرة المنصوص عليها في العقد . ويسرى هذا الحظر أيضاً على المستأجر . كما لا يجوز بأى صورة من الصور للمؤجر اقتضاء مقدم الإيجار . » كما نصت المادة ٢٥ : « هذا القانون على أن يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ستة شهور وبغرامة لا تتجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة ١٧ سواء كان مؤجراً أو مستأجراً أو وسيطاً ، ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط إذا أبلى أو اعترف بالجريمة » . ويبين من استقراء تلك النصوص والأعمال التشريعية التي اقترنت بإصدارها أن الشارع إنما يؤثم اقتضاء المؤجر أية مبالغ « اضافية » بسبب تحرير عقد الإيجار أو خارج نطاقه زيادة من الاجرة الواجبة قانوناً وذلك بهدف الحيلولة دون استغلال حاجة المستأجر الملحة إلى شغل المكان المؤجر ، نتيجة تضلخم أزمة الإسكان الناشئة من ركود حركة البناء وعدم مسايرتها النمو المطرد في عدد السكان . وقد أورد الشارع الفصل الثانى من الباب الأول من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المشار اليه - وبعد أن خصص الفصل الأول للأحكام العامة - لأحكام تقدير وتحديد الاجرة ، فمرس القواعد الإجرائية والموضوعية لتحديد اجرة الأمكن في المواد من السادسة إلى الخامسة عشرة ، وخص الفصل الثالث بالتزامات المؤجر والمستأجر فالزم المؤجر في المسادة السادسة عشرة عند تأجير المبنى - أو وحدة منه - بأن يثبت في عقد الإيجار تاريخ ورمز وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الاجرة الإجمالية المقررة للمبنى والوحدة المؤجرة

ونفا للمادة السابعة من القانون ، وهو التزام لا يتصور ان يقوم الا في حق  
 الموجر للوحدة خالية ، ثم حظر عليه في المادة التالية لها مباشرة - السابعة  
 عشرة - اقتضاء أى مبلغ اضافى بالذات او بالوساطة زيادة عن التسامين  
 والاجرة المنصوص عليهما في العقد ، ونص في المادة الخامسة والاربعين  
 على عقاب من يخالف احكام تلك المادة ، ثم اختتم ذلك الباب بالفصل الرابع  
 في خصوص ايجار - الامكن المروثة . لما كان ذلك ، وكانت الامكن  
 المؤجرة موروثة لا تسرى عليها احكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩  
 المتعلقة بتحديد الاجرة ، فان اقتضاء مؤجرها بمبالغ خارج نطاق  
 العقد يكون ابرا مباحا لا عقاب عليه ، واذا خلف الحكم المطعون فيه  
 هذا النظر وجرى في قضائه على ان اقتضاء الطاعن بمبالغ خارج نطاق عقد  
 الاجار لعين موروثة للمطعون ضدها هو امر حظرته المادة ١٧ من القانون  
 المذكور تأسيسا على ورودها في الفصل الثالث من الباب الاول الذى نصت  
 المادة الاولى منه على سريلن لاكماله على الامكن المعدة للسكنى او لغير ذلك  
 من الاغراض سواء كانت موروثة او غير موروثة ، فانه يكون قد اخطأ  
 في تاويل وتطبيق القانون بما يوجب نقضه والقضاء ببراءة الطاعن مما اسند  
 اليه ورفض الدوى المدنية والزام المطعون ضدها ( المدعين بالحقوق  
 المدنية ) المصاريف المدنية ومقابل اتعاب المحللة . نقض جنائى ٢١ - ٤ -  
 ١٩٨٢ طعن ٥٧٥٨ س ٥١ ق .

### التقيد بالوحدة المحلية :

تقيد عقد الإيجار بالوحدة المحلية شرط لسماح دعوى المؤجر . ويعتبر الدفع بعدم سماع الدعوى لعدم تقيد العقد دفعا شكليا لا تستنفذ به محكمة أول درجة ولايتها ومن ثم يتمرن على محكمة الاستئناف اذا ألغت الحكم أن تعيد الدعوى لمحكمة أول درجة للفصل فيها من جديد . نقض ١٩٨١/٦/١٢ طعن ٢٠٦٤ س ٥٠ ق ومع ذلك قارن نقض ١٩٨١/٣/٢١ طعن ١٠٦٤ س ٥٠ ق اذ خلص الى أن قبول الدفع تستنفذ به محكمة أول درجة ولايتها وهو حكم محل نظر ، ذلك لأن المقصود بالدفع بعدم القبول الذي تعنيه المادة ١١٥ من قانون المرافعات هو الدفع الذي يرمى الى الطعن بعدم توافر الشروط اللازمة لسماح الدعوى وهى الصلة والمصلحة والحق في رفع الدعوى باعتبارها حقا مستقلا عن ذات الحق الذي ترفع الدعوى بطلب تقريره كائنا ما كان الحق في الدعوى أو سقوطه لسبق الصلح فيها أو لانقضاء المدّة المحددة في القانون لرفعها كما في دعوى الشفعة ونحو ذلك مما لا يخلط بالدفع المتعلق بشكل الاجراءات من جهة ولا الدفع المتعلق بأصل الحق المتنازع عليه من جهة أخرى ، فالمقصود اذن هو عدم القبول الموضوعى الذى يترتب على قبول الدفع به أن تستنفذ محكمة أول درجة ولايتها ، ومن ثم لا تنطبق القاعدة الواردة بالمادة ١١٥ مرافعات على الدفع الشكلى انذى يتخذ اسم عدم القبول أو عدم السماح لأن العبارة بحقيقة الدفع وربما لا بالنسبة التى تطلق عليه .

اقامة دعوى الطرد من الشقة المفروضة على أساس الفصص . مؤداه .

عدم انطباق احكام المادتين ٤٢ ، ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها . علة ذلك . القضاء برفض الدفع بعدم سماع الدعوى لعدم تقيد العقد بالوحدة المحلية . لا خطأ .

اذا كان البين أن المطعون ضده الاول أقام دعواه أمام محكمة أول درجة على أساس الفصص حيث ورد في صحيفة دعواه أن عقب الإيجار المبرم بين الطرفين قد انتهت مدته المحددة في ١٠/٣/١٩٧٧ ولا يخضع للاعتداد القانونى ومن ثم فقد أصبحت يد الطاعن والمطعون ضدهم من الثالث

الى لسابع على العين المؤجرة يد غاصب ، وكان البين من مدونات الحكم الابتدائي أنه اعتمد هذا التكيف واقام عليه تضاده ، ولما كانت المادة ٤٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ توجب على المؤجر قيد عقود ايجار الاماكن المفروشة التي تيرم تطبيقا لاحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ من ذات القانون لدى الوحدة المحلية المختصة ورنبت المادة ٤٣ على الاخلال بهذا الانزام عدم سماع دعاوى المؤجر وعدم قبول الطلبات المقدمة منه الناشئة او المترتبة على تطبيق احكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ وكانت دعوى الطرد التي اقبلها المظمون ضده الاول على اساس الفصـب لا تعتبر ناشئة او مترتبة على تطبيق احكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فانه لا محل لاممال حكم المادتين ٤٢ ، ٤٣ من القانون المذكور ويكون الحكم المظمون فيه اذ قضى برفض الدفع بعدم سماع الدعوى قد انتهى الى نتيجة صحيحة في القانون . ( نقض ١٠/١٢/١٩٨٤ طعن ١٣١٤ س ٥٢ ق ) .

**القضى على قيد العقد المتعلق بالتسحق المفروشة بالوحدة المحلية ،  
قاصر على المسكن دون الحالات التجارية التي تؤجر مجهزة « جنك » .**

النس في المادة ٤٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر على ان « لا تسمع دعاوى المؤجر كما لا تقبل الطلبات المقدمة منه الناشئة او المترتبة على تطبيق احكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ الا اذا كانت العقود المبرمة ونفا لها مقيسدة على الوجه المنصوص عليه في المادة السابقة» يدل على ان الجزاء المنصوص عليه في المادة ٤٣ بعدم سماع دعوى المؤجر لعدم قيد العقد المفروش بالوحدة المحلية لا محل لاعماله الا اذا كان عقد الايجار مبرما بالتطبيق لاحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ من هذا القانون اما اذا كان العقد لا يندرج ضمن الحالات المنصوص عليها في هاتين المادتين فلا محل لعمال هذا الجزاء الذي قصره المشرع على هذه الحالات وحدها ، لما كنذلك وكان تأجير مالك العقار لمحل مجهزة بقصد الاستغلال التجارى يخرج عن نطاق الحالات المنصوص عليها في هاتين المادتين فان الحكم المظمون فيه لم يقض بعدم سماع دعوى المظمون ضده لا يكون قد خالف القانون . ( نقض ٢٧ — ٤ — ١٩٨٣ طعن ١٤٧٥ س ٥٢ ق ) .

### حالة اعتبار الإيجار المفروش عملا تجاريا :

تاجر أكثر من وحدة سكنية مفروشة . اعتباره عملا تجاريا . ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ استثناء الهدف منه أخضاع النشاط للضريبة .

القانون رقم ٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تاجر ويبيع الامكن وتنظيم العلاقة بين المجر والمستاجر خلا من نص المادة ٢٦ ق ١٩٦٩/٥٢ واستعاضت المادة ٤٢ منه بوجوب قيد عقد الإيجار المفروش لدى الوحدة المحلية المختصة التي عليها اخطار مصلحة الضرائب شهريا بما يتجمع لديها من بيانات في هذا الشأن ، حرصا من المشرع على حصول الدولة على الضرائب المستحقة يظهر هذا القول أن المشرع عهد بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٨ بشأن تحقيق العدالة الضريبية الى تعديل الفقرة الرابعة من المادة ٣٢ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ بخفض التاجر مفروشا للضريبة ولو انصب الإيجار على وحدة واحدة أو جزء منها لما كان ما تقدم وكان الثابت من الاوراق انه قد نص في عقد الإيجار سند الدعوى على أن تاجر عين التداوى انما هو بقصد السكنى . ( نقض ١٩٨٤/١/٢٦ طعن ١٣٩١ س ٤٨ ق ) .

تاجر الامكن مفروشة . لا يعد بطبيعته عملا تجاريا ولو كان المستاجر تاجرا . اعتباره كذلك . شرطه .

٨٢. — عملية تاجر الشقق مفروشة لا تعتبر بطبيعتها عملا تجاريا ، طالما لم يقرن التاجر بتقديم ضروب من الخدمة الخاصة للمستاجر ، بحيث تتطلب العناصر التجارية المتعددة على الجانب العقارى من العملية ، وكانت اصفة التجارية لهذا التاجر لا تثبت حتى ولو كان المستاجر تاجرا ، الا اذا كان متعلقا بحاجات تجارية وحاصلا بنسبة نشاطه التجارى ، بحيث لو لا هذا النشاط لما وقع العمل . ( نقض ٢ — ٥ — ١٩٧٩ طعن ٤٧٦ س ٤٤ ق ) .

## الفرع الرابع : الجسدك

---

### شروط بيع التجبر او المصنع

---

( ١ ) ان تتوافر للمين المؤجرة صفة التجبر او المصنع وقت البيع :

**الانتقال عن التجبر المؤسسة عامة لا تباشر نشاطا تجاريا ، لا يعد بيما  
تجبر :**

اذ كلن البين من المواد الثانية والثالثة والسابعة من قرار رئيس  
الجمهورية بالقانون رقم ٦٠ لسنة ١٩٧١ باصدار قانون المؤسسات العامة  
والتي تقابل ذات المواد من قانون المؤسسات العامة رقم ٢٢ لسنة ١٩٦٦ ان  
المؤسسة العامة هي وحده اقتصادية قابضة تقوم في مجال نشاطها بالمشاركة  
في تنمية الانتصاد القومي الاشتراكي ومعاونته الوزير في تحقيق اهداف خطة  
التنمية وتختص بتخطيط ومتابعة تحقيق الاهداف المقررة للوحدات التابعة  
لها والتمسيق بينها وتقييم ادائها دون ان تتدخل في شئونها التنفيذية ، وتمارس  
المؤسسة العامة نشاطها بواسطة ما يتبعها من وحدات اقتصادية ما لم يعهد  
اليها القرار الصادر بانشائها مباشرة نشاط معين . وكان قرار رئيس  
الجمهورية ٥١١ لسنة ١٩٦٢ والمعدل بقرارى رئيس الجمهورية رقبى ٥٦٣  
لسنة ١٩٦٢ ، ٨٨٧ لسنة ١٩٦٧ بانشاء المؤسسة المصرية العامة للمطاحن  
والموايع والمخابز ( المطعون ضدما الاولى ) واعتبارها احدى المؤسسات

العابة التابعة لوزير التكوين لم يمهّد إليها بنشاط معين غير النشاط المخصوص عليه في المواد آتفة البيان وهو المشاركة في تنمية الاقتصاد القوي الاشتراكي بواسطة ما يتبعها من وحدات اقتصادية ومن ثم فهي بهذه المساهبة لا تتركس عملا تجاريا وبالتالي لاتزاول نشاط المتجر المبيع وهو التجارة والاستيراد ، فإن التصرف الصادر لها لا يعد بيعا للمتجر وإنما نص المادة ٥٩٤ من القانون المدني ، إنما هو تنازل عن عين . وجده تم بفسر موافقه المؤجر فلا ينفذ في حقه ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر هذا التصرف بيعا للمقومات المادية والمعنوية للمتجر مثار النزاع غاته يكون قد خالف القانون .

( نقض ٣١ - ٣ - ١٩٨٢ طعن ٣٥٧ .س ٤٦ ق ) .

#### **المتجر في معنى المادة ٥٩٤ مدني . مقوماته . عمادها . العنصر المعنوي .**

٨٢٨ — المقرر في قضاء محكمة النقض — ان المتجر في معنى المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية ، وأن المقومات المعنوية هي عماد فكرته وأهم عناصره أو أن العنصر المعنوي الرئيسي الذي لا غنى عن توافره لوجود المحل التجاري والذي لا يختلف باختلاف نوع التجارة هو الاتصال بالمسلاء والسبعة التجارية باعتباره المحور الذي يدور حوله العناصر الأخرى ، فترتب على غيبته انتفاء فكرة المتجر في ذاتها . ( نقض ٩ - ١٢ - ١٩٨١ طعن ٩٨٤ س ٤٦ ق ) .

**التزام المستاجر باحترام ما ورد بالعقد من حظر التنازل عن الإيجار .**  
**هذا الحظر أو منع التاجر من الباطن أو ترك المكن المؤجر للغير . من**  
**الاصول المقررة في القوانين الاستثنائية الخاصة بإيجار الامكن .**

٨٣٩ — العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله الا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون ، مماؤداه التزام المستاجر باحترام الشرط الوارد في عقد الإيجار والذي يحظر عليه التنازل عن الإيجار ، والا حق

عليه الجزاء المقرر لمخالفة ذلك في العقد أو في القانون ومن الأصول التي تقوم عليها القوانين الاستثنائية الصادرة في شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين ، حظر تأجير الاماكن المؤجرة من الباعن والتنازل عن الايجار وترك المكان المؤجر للغير بأى وجه من الوجوه بغير إذن كتسليم صريح من الملك ، وتقرير الحق للمؤجر في حالة المستأجر بذلك في طلب اخلاء المكان المؤجر . (نقض ١٧ — ٢ — ١٩٧٩ طعن ٤٩٧ س ٤٦ ق ١) .

**اقالة مكان فيجنى سفيما . وجوب اعتباره جزءا كمتجر . اثره . سريان ذات القواعد القانونية عليه .**

٨٤ — اذا كان البين من الاوراق أن المكان المشار اليه باسباب النعي تد الحق بالمعين المؤجرة — سينما — مقذ بدء انشائها استيفاء للشروط اللازمة لاستخراج الترخيص اللازم للتشغيل فيصح اعتباره جزءا لا يتجزأ من المنشأة يسرى عليه ما يسرى عليها من احكام . (نقض ٤٦ — ٤ — ١٩٧٨ طعن ٨٣٥ س ٤٢ ق ١) (والعبارة بثبوت الصلة وقت البيع لا بمده : انظر نقض ١٦ — ٢ — ١٩٧٧ بند المحال المؤجرة للمعربين فيما يلي) .

**( ب ) أن يكون البيع بقصد ممارسة ذات النشاط :**

**بيع المتجر . م ٢/٥٩٤ مدنى . شرطه . أن يكون الشراء بقصد ممارسة ذات النشاط الذى كان يزاوله البائع . ممارسة نشاط آخر خلافا لا يعد بيعا لمتجر . مثال .**

٨٤١ — الغاية التي تضاهيها المشرع من المادة ٥٩٤ مدنى هي رغبته في الإبقاء على الرواج المالى والتجارى في البلاد بتسهيل بيع المتجر عندما يضطر صاحبه الى بيعه وتمكن مشتريه من الاستمرار في استغلاله وأن مفاد استلزام نواتر العنصر المعنوى الخاص بالاتصال بالملاء وجوب أن يكون الشراء بقصد ممارسة النشاط ذاته الذى كان يزاوله بائع المتجر ومن ثم فإن قيام المستأجر ببيع محله التجارى الى مشتري وتقيام الآخر بممارسة نشاط يغير النشاط ائذى كان يزاوله البائع لا يعد بيعا لمتجر المنصوص عليه في المادة سبائفة الذكر . لكان ذلك وكان البين من الحكم المطعون فيه أن المطعون ضده الاول (المشتري) لم يمارس ذات النشاط بل غيره من محل كميرياى الى محل « جزيرة » ومن ثم فان قيام المطعون ضده الثانى ببيع المحل الى المطعون ضده



الاول لا يعد بيما لمتجر في معنى المادة ٢/٥٩٤ من القانون المني ، واذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واقام قضاءه بالقضاء الحكم المستأنف ورفض دعوى الطاعن استنادا الى توافر شروط بيع المتجر يكون قد اخطأ في تطبيق القانون . (نقض ٩ - ١٢ - ١٩٨١ طعن ٩٨٤ س ٤٦ ق ، نقض ١٨ - ٤ - ١٩٨١ طعن ٦٤٤ س ٥٠ ق ) .

**بيع المتجر . م ٢/٥٩٤ مني . شرطه . ان يكون الشراء بقصد ممارسة ذات النشاط الذي كان يزاوله البائع . جواز استبعاد المتساقدين لمصر الاسم التجاري .**

٨٤٢ - الحكمة من الاستثناء المقرر بالمادة ٢/٥٩٤ مني هي - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - رغبة المشرع في الإبقاء على الرواج المالي والتجاري في البلاد بتسهيل بيع المتجر عندما يضطر صاحبه الى بيعه وتكوين مشتيه من الاستمرار في استغلاله ، ومفاد استلزام توافر العنصر الخاص بالاتصال بالعملاء وجوب ان يكون الشراء بقصد ممارسة النشاط ذاته الذي كان يزاوله بائع المتجر ، ولا يغير من ذلك جواز استبعاد الاسم التجاري من العناصر التي ينصب عليها بيع المتجر . (نقض ١٨ - ٥ - ١٩٧٧ طعن ٦٢٩ س ٤٣ ) .

**اضافة بائع المتجر نشاطا تجاريا قبل البيع بفترة وجيزة دون ممارسته فعلا . ممارسة المشتري ذلك النشاط المضاف وحده . استخلاص الحكمة من ذلك ان الواقعة مجرد تنازل عن الايجار . استخلاص سائق .**

٨٤٣ - اذا كان البين من الحكم المطعون فيه انه استنبط من اضافة الطاعنة الاولى - المستأجرة الاصلية - نشاط السعريات قبيل التصرف في المحل بايام قليلة ، ودون ان يكون في المكتبة بممارسته فعلا وواقيا ، ومن مصادمة ذلك للتوقيت الذي اتخذ منه باقى الطاعنين هذا النشاط سمعة تجارية لهم طبقا لما هو ثابت بطلب القيد بالسجل المقدم منهم ، ومن اختلاف النشاط المذكور عن اوجه النشاط الاصلية بن حيث المقومات المادية والمعنوية ، قرينة على انتقاد عنصر الاتصال بالعملاء بالنسبة له ، ورتب على ذلك ان التصرف في حقيقة مجرد تنازل عن الايجار وليس بيما للمتجر ، وكان سبق قيلم الطاعنة الاولى باضافة نشاط الاتجار في الحلوى والمجائر خلافا لما قرره الحكم من

إبقائها على نشاط المحل دون تغيير لا تأثير له على وجه الاستدلال المتعلق بتحديد الأثر المترتب على إضافتها نشاط السفريات ، فإن ما خلص إليه الحكم يكون سائفاً ويؤدي إلى النتيجة التي انتهى إليها ، وهو في ذلك قد اعتد بواقع الحال عند البيع وليس في وقت لاحق . ( نقض ١٨ - ٥ - ١٩٧٧ طعن ٦٢٩ س ٤٢ ق ) .

#### ( ج ) توافر الضرورة للملحقة للبيع :

**الضرورة الملحقة لبيع المتجر أو المصنع . م ٢/٥٩٤ مضي . سلطة محكمة الموضوع في تقدير مدى توافرها .**

٨٤٤ — لم يضع المشرع في المادة ٥٩٤ من القانون المدني ضابطاً يستهدي به في تحديد الضرورة الملحقة لبيع المتجر أو المصنع ، والتي يترتب على توافرها الإبقاء على الإيجار للمشتري . رغم الشرط المانع ، بل ترك أمر تقديرها لمحكمة الموضوع تستخلصه من ظروف الدعوى وملابساتها دون معقب من محكمة النقض متى أقامت قضاها على أسباب سائفة مستمدة من أصل ثابت بالأوراق ومؤديه نملاً إلى النتيجة التي انتهت إليها . ( نقض ٣٠ - ١٢ - ١٩٨١ طعن ٣٩٧ س ٤٧ ق ) .

**تنازل المستأجر لمصنع أو متجر عن الإيجار للغير . شرطه . م ٢/٥٩٤ مضي .**

٨٤٥ — مفاد النص في المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني يدل على أن الشارع أباح للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار للغير بالرغم من وجود الشرط المانع إذا كان المقار المأجور قد أنشئ به مصنع أو متجر متى توافرت الشروط المبينة فيه مجتمعة ناذاً تخلف أحدها انتفى انطباق النص ، وإذا كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاؤه على عدم توافر شرط الضرورة الملحقة لبيع المتجر ورتب على ذلك أن التصرف في حقيقته مجرد تنازل عن الإيجار وليس ببيع متجر ، فلم يكن بحاجة لبحث شرط توافر الضرر وبذلك يكون النظم على غير أساس . ( نقض ٣٠ - ١٢ - ١٩٨١ طعن ٣٩٧ س ٤٧ ق ) .

**الضرورة الملحقة لبيع المتجر أو المصنع . م ٢/٩٤ مضي . مناطها . وجوب ألا يعود البائع إلى ممارسة ذات النشاط في تاريخ معاصر .**

٨٤٦ — مؤدى الضرورة في معنى الفقرة الثانية من المادة ٢/٥٩٤ من  
التنظيم المدني أن يكون المستاجر مضطرا بحكم الواقع وأذعنا للظروف المحيطة  
به إلى بيع متجره أو مصنعه للخير ، بحيث لا يعد من قبيل الضرورة للملجئة  
في هذا المجال أن يستهدف مالك المتجر من بيعه مجرد الكسب ، ثم يعود في  
وقت معاصر إلى ممارسة ذات النشاط الذي كان يزاوله ، بل يضمن قيام  
ضرورة تضع حدا لهذا النشاط بالذات ، ويكون بيع المتجر آخر عمل يقوم به  
في ميدانه . (نقض ٦ — ١٢ — ١٩٧٨ طعن ٦٥٦ س ٤٥ ق ) .  
**الضرورة الملجئة لبيع المتجر أو المصنع . لمحكمة الموضوع تقدير قيام  
الضرورة من عدمه .**

٨٤٧ — المقرر في قضاء هذه المحكمة أن محكمة الموضوع هي التي تتدر  
ما إذا كانت هناك ضرورة تبرر بيع المتجر وتسوغ التنازل عن الإيجار بالرغم  
من الشرط المتع . (نقض ٦ — ١٢ — ١٩٧٨ طعن ٦٥٦ س ٥٥ ق ) .

**الضرورة الملجئة لبيع المتجر أو المصنع . م ٢/٥٩٤ مدني . ماهيتها .**  
لا يشترط أن تكون نتيجة قوة القاهرة . لا عبء بما إذا كانت الظروف المؤدية  
لهذه الحالة خارجة عن إرادة المستاجر أو بسبب منه . لمحكمة الموضوع تقدير  
هذه الضرورة .

٨٤٨ — المقرر في قضاء هذه المحكمة أن تقدير توافر الضرورة في معنى  
المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني أمر متروك لقاضي الموضوع يستخلصه من  
ظروف البيع والدوافع التي حفزت إليه ، شريطة أن يكون استخلاصه سائفا ،  
والضرورة التي تقضي ببيع المحل التجاري وتبرر إبقاء الإجارة لمصلحة المشتري  
هي تلك التي تفسح حدا لنوع النشاط الذي كان يزاوله المستاجر في العين  
المؤجرة ، ولا يشترط فيها أن ترقى إلى حد القوة القاهرة التي لا سبيل إلى دفعها  
أو تلاقى نتائجها ، دون اعتداد بما إذا كانت الظروف التي أدت إلى هذه الحالة  
خارجة عن إرادة المستاجر أو بسبب منه طالما توافرت الأسباب الاضطرارية .  
انقض ٢٢ — ٢ — ١٩٧٨ طعن ٦٠٧ س ٤٤ ق ) .

**الضرورة الملجئة لبيع المتجر . مادة ٢/٥٩٤ مدني . استقلال محكمة  
الموضوع باستخلاصها دون معقب شرطه أن يكون استخلاصها سائفا . مثال  
لأسباب غير سائفة .**

٨٤٩ — انه وان كانت المادة ٢/٥٩٤ من القانون المبنى تشترط للحكم ببقاء عقد الإيجار في حالة بيع المتجر قبل ضرورة تقتضى أن يبيع مالك المتجر منجره ولئن كان تقدير هذه الضرورة التي تسوغ التنازل عن الإيجار بالرغم من الشرط المانع متروك لقاضي الموضوع طبقا لما يستخلصه من ظروف البيع مسترشدا في ذلك بالأسباب الباغفة اليه ، الا انه ينبغي أن يكون استخلاص الحكم سائفا ومستندا الى دليل قائم في الدعوى يؤدي منطقيا وعقلا الى ما انتهى اليه .

ولما كان الثالث أن الطاعنين تمسكا في مذكراتهما للشارحة أبلغ محكمة الاستئناف بعدم توافر الضرورة لدى الطاعون عليها الثانية وأن مجرد استدعاء الزوج للتجنيد لا يحول دون الزوجة العاملة والاستقرار في عملها وأن الأوراق خالية بما يشير الى صحة الاستدعاء أصلا ، وكان الحكم المطعون فيه لم يجد ضمن أسبابه ما يفيد قيلم الدليل على حصول ذلك الاستدعاء ، غاته بقصوره عن بيان المصدر الذي استقى منه هذه الواقعة والدليل على صحتها ومدى تأثيرها باعتبارها ضرورة ملجئة ، يكون مشوبا بالتقصير في التسبب والفساد في الاستدلال . ( نقض ٢٧ — ٤ — ١٩٧٧ طعن ٧٤٦ س ٤٣ ق ) .

**خلو المادة ٢/٥٩٤ مدنى من ضوابط يستهدى به في تصديق القيود  
اللجنة لبيع المتجر أو المصنع . سلطة قاضي الموضوع في مدى توافرها .**

٨٥٠ — لم يضع المشرع في المادة ٢/٥٩٤ من القانون المبنى ضابطا يستهدى به في تحديد الضرورة للجنة لبيع المتجر أو المصنع ، والتي يترتب على توافرها الإبقاء على الإيجار للشئرى رغم الشرط المانع ، بل ترك أمر تقديرها لمحكمة الموضوع تستخلصها من ظروف الدعوى وملابساتها دون محقق من محكمة النقض متى أثبتت قضاءها على أسباب مستندة من أصل ثابت بالأوراق ، وفيه عقلا الى النتيجة التي انتهت اليها . ( نقض ١٠ — ١١ — ١٩٧٦ طعن ٢١٢ س ٤٢ ق ) .

( د ) ان يكون البائع مستاجرا أصليا ومالكاً للجندك :

**حق المستاجر . بيع المتجر أو المصنع الذى تشتهاه بالمعين المؤجرة .**  
٢/٥٩٤ مدنى . قلصر على المستاجر الأصلي . امتداده للمستاجر من أئيلطن .  
شرطه . ان يكون مالكا لجميع عناصر المتجر .

٨٥١ - الاستثناء المقرر لثبوت المنع أو الممنوع في العين المؤجرة في بيعه اضطراريا للغير رغم قيام الشرط المتع من التأجير من الباطن أو النزول من الإيجار جاء عليها بمسند بيلان المستفيد من هذا الاستثناء وهو المستأجر الذي انشأ بالعين المؤجرة متجرا أو مصنعا دون تخصيصه بأن يكون مستأجرا أصليا للعين ، ومن ثم يستوى في خصوصه أن يكون منشأ المتجر أو الممنوع هو المستأجر الأصلي أو المستأجر من الباطن ، لأن كل ذلك ، إلا أنه لما كان بيع المتجر أو الممنوع يقتضي أن يكون مملوكا لمستأجر العين التي انشأ فيها ، فلا يسرى في شأنه الاستثناء المقرر بالمادة ٥٩٤ من القانون المدني متى كانت عناصر المتجر أو الممنوع مملوكا كلها أو بعضها للمؤجر ويكون تصرف المستأجر فيه بالبيع بما ينطوي عليه من تنازل عن الإيجار خاضعا للقواعد المقررة في قانون إيجار المساكن ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الإيجار المبرم بين المطمون عليها - المؤجر والمستأجر الأصلي - لم يقتصر على العين المؤجرة وحدها وإنما تناول ما بها من حصة باعتبارها ورشة لأعمال الصباغة فإن تصرف ثانیها فيها بالبيع للطاعين بعد اضافته إليها بعض التركيبات وتوسعه في أوجه نشاطها لا يخضع لحكم المادة ٥٩٤ المتقدم بيانها تبعا لعدم تملكه كاتبة عناصرها ويكون في حقيقته تنازلا عن الإيجار مسددا دون موافقة المؤجر .

( نقض ٢٦ - ٦ - ١٩٧٩ طعن ١٢٧٢ س ٤٨ ق ) .

**بيع المتجر وجوب أن يكون المستأجر بائع الحصة هو المالك له دون أحد سواه . تسك المؤجر بعدم ملكية المستأجر للصيغة التي باعها . دفاع جوهرى . اغفال الحكم بعبه . قصور .**

٨٥٢ - مفاد نص الفترة الثالثة من المادة ٥٩٤ من القانون المدني أنه يلزم أن يكون هناك متجر مملوك لشخص ومعلم على عقار مملوك لشخص آخر ويكون مالك المتجر مستأجرا لهذا العقار ومنوعا في عقد الإيجار من التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار ، مما يفاده وجوب أن يكون المستأجر هو مالك الحصة وليس أحدا سواه وهو الذي تتحقق في شأنه الضرورة التي تقتضي بيعه . وإذا كان الثابت في الدعوى أن عقد بيع الصيدلية صدر من المطمون عليه الثاني ومن زوجته المریضة الصيدلية بلسها ، وكان الطاعين قد تسك لأمم . حكم الاستئناف بأن الصيدلية ليست مملوكة للمطمون عليه الثاني المستأجر ، وكان الحكم المطعون فيه قد التفت من هذا الدفاع وعن بيلان من المالك للمحل

التجارى ، وما اذا كان المطمون عليه الثانى المستاجر هو المالك له أم لا رغم انه دفاع جوهرى من شأنه لو صحح أن يغير به وجه الرأى فى الدعوى فانه يكون تاصر التسبيب . (نقض ٢٢ - ٦ - ١٩٧٦ طعن ٧٥٧ - س ٤٢ ق ١) .

#### ( هـ ) ألا يكون عقد البائع قابلا للمسح أو الإبطال :

انظر المبدأ رقم ( ٢١٢ ) فيما تقدم ، سواء شاب عقد بائع الجديك عيب يؤدي الى مسحه أو إبطاله ، فان هذا العيب يظل عالقا بالعقد حتى بعد انتقاله بالتنازل عنه لمشتري الجديك ، ويترتب على ذلك انه اذا قضى بالمسح أو البطلان انحل العقد ، مما يفاده أن البائع عندما تصرف بالبيع ما كان له حق فى ذلك ، ومن ثم لا ينفذ التصرف الصادر ببيع الجديك فى حق المُوَجَّر الذى يكون له طلب الاخلاء لانتفاء الشروط اللازمة لبيع الجديك . انظر المبدأ رقم ( ٢١٢ ) فيما تقدم .

#### ( و ) تقديم ضمان كاف للمُوَجَّر :

بيع المستاجر للمتجر أو المصنع المُوَجَّر له : م ٥٩٤/٢ مذى . وجوب تقديم المشتري تأمينا كافيا للمُوَجَّر للوفاء بالتزاماته قبله . هذا الضمان الاضائى لا يدخل فى حسابه بضائع المتجر . تقدير كفايته . من سلطة محكمة الموضوع .

٨٥٢ - النص فى الفترة الثانية من المادة ٥٩٤ مذى يدل على أن المشترع استثنى من أثر الشرط المانع من التأجير من الباطن أو من النزول عن الإيجار حالة البيع الاضطرارى للمتجر أو المصنع المنشأ فى العين المؤجرة ، وأجاز لأجاز للمحكمة ابقاء الإيجار لمشتري المتجر أو المصنع رغم وجود شرط صريح فى عقد الإيجار يحرم التأجير من الباطن أو التنازل عنه للغير ، متى توافرت شروط أربعة يلزم تحقيقها جميعا ، بحيث لا يغنى توافر احداها عن وجوب ثبوت سائرها ، ومن ضمن هذه الشروط أن يقدم المشتري تأمينا كافيا للمُوَجَّر للوفاء بالتزاماته كمستأجر سيخلف المستاجر الاصلى فى الانتفاع بالعين المؤجرة ، ، بسوى أن تكون هذه التامينات شخصية أو عينية ، ويتمتع فى هذا الضمان أن يكون اضافيا لا يدخل فى حسابه البضائع الموجودة بالمتجر أو المصنوعات التى ينتجها المصنع ، لأنها معدة للبيع ولا يستطيع المُوَجَّر حبسها أو استعمال حق امتياز المُوَجَّر عليها وتقدير كفاية الضمان أو عدم كفايته أمر متروك لقاضى الموضوع دون معقب عليه طالما كان استخلاصه سائفا . (نقض ٣٠ - ٥ - ١٩٧٩ طعن ١٧٧ س ٤٥ ق ١) .

### تأثير بيع الجندك :

**بيع المستاجر للمصنع أو المتجر ، ووافقة المؤجر ليست شرطا لصحة العقد .**

٨٥٤ — من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن علم المؤجر ببيع المتجر أو المصنع أو موافقته عليه ليس أيهما شرطا لصحة انعقاده — باعتباره عقدا رضائيا يتم باتفاق طرفيه ، بل أنه يجوز للمحكمة — رغم عدم موافقة المؤجر عليه — أن تقضى بنفاذه في حقه ببقاء الإيجار للبشركى إذا ما تحققت من توافر الشروط المقررة في هذا المصدد . ( نقض ٣١ — ٣ — ١٩٧٩ طعن ٤١ س ٤٥ ق ) .

**بيع الجندك . أثره . انتقال حقوق المستاجر المتنازل اليه بها في ذلك عقد الإيجار . إبرام عقد جديد بين المتنازل اليه والمالك متضمنا شروطا وقيودا جديدة . أثره . وجوب الاعتداد بها .**

٨٥٥ — ولئن كان بيع الجندك الصادر من المستاجر من شأنه — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن ينقل حقوقه للمتنازل اليه بها في ذلك عقد الإيجار ويصبح بدوره مستاجرا مثله بموجب هذا البيع ، إلا أنه متى أبرم المالك مع المتنازل اليه — المستاجر الجديد . عقد إيجار يتضمن شروطا وقيودا تحكم العلاقة بينهما ، فإن هذا العقد يضحى شريعة العاقدتين الذى ارتضيا التعامل على أساسه . ( نقض ٢٦ — ١٠ — ١٩٧٧ طعن ٩١٣ س ٤٣ ق ) .

**بيع المستاجر للمكان الذى أنشئ به مصنع أو متجر . مادة ٢/٥٩٤ من مضمنى . عدم اشتراط الحصول على موافقة المؤجر . عقد بيع المحل . عقد رضائى . تعهد البائع والمشتري الحصول على موافقة المؤجر . لا أثر له .**

٨٥٦ — النص في المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدنى على أنه ومع ذلك إذا كان الارض خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت « الضرورة » أن يبيع المستاجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضى ببقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق « يدل على أن القانون أباح للمستاجر أن يتنازل عن الإيجار لغيره بالرغم من وجود الشرط المانع وبالرغم من عدم تنازل المؤجر عن هذا الشرط صراحة أو ضمنا ، إذا كان العقار المؤجر قد أنشئ به مصنع أو متجر متى توافرت الشروط المبينة فيه وليس من بينها الحصول على إذن خاص من

المؤجر وقت التنازل ، هذا الى أن بيع المحل التجارى عقد رضائى يتم بمجرد اتفاق طرفيه وتنقل فيه الملكية بمجرد تلاقى الإرادة - فلا يتطلب المشرع اتخاذ أى إجراء معين قبل انعقاده ، وكل ما خوله القانون للمؤجر عند رضاه الموافقة على التنازل قبل أو بعد اتمهله ان يلجا الى القضاء الذى يصبح له حق مراقبة توافر الضرورة الملجئة التى تجيز هذا البيع ، لا يغير من هذه القاعدة ان يعتمد البائع والمشتري فى عقد البيع بالحصول على موافقة المؤجر على التنازل لانه ليس اشتراطا لمصلحته يكسبه حقا يحل له التمسك باسماله . ( نقض ١٠ - ١١ - ١٩٧٦ طعن ٢١٢ س ٤٢ ق ) .

### **انتقال حقوق المستأجر الى المتنازل اليه فى حالة بيع الجندك بدا فى ذلك عقد الإيجار .**

٨٥٧ - بيع الجندك الصادر من المستأجر من شأنه أن ينقل حقوقه للمتنازل اليه بما فى ذلك عقد الإيجار ويصبح مستأجرا مثله بموجب هذا البيع مما يترتب عليه ونفا لقانون إيجار الامكن المنظم للعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ان لا يكون للمؤجر حق اخراجه من العين المؤجرة . ( نقض ١٤ - ٤ - ١٩٥٥ طعن ٨٤ س ٢٢ ق ) .

### **انقضاء شروط الجندك :**

**انقضاء السابق بان لمشتري الجندك حق مطالبة المؤجر بفرق الاجرة بعد تخفيضها بناء على حوالة هذا الحق اليه من المستأجر الاصلى فى عقد بيع الجندك لا يحول دون الحكم باخلافه من المكان المؤجر لعدم توافر شروط بيع الجندك طالما ان الحكم السابق لم يعرض للفصل فى صحته .**

٨٥٨ - اذ كان المقرر انه لا حجية للحكم الا فيها يكون قضى نفسه بين الخصوم بصفة صريحة او بصفة ضمنية حتمية سواء فى المنطوق او فى الاسباب المتصلة به اتصالا وثيقا والتي لا يقوم المنطوق بدونها ، وكان البين من الحكم الصادر فى الدعوى رقم ٦٣٦ لسنة ١٩٦٧ مدنى دمنهور الابتدائية انه انتهى الى أن للطاعن صفة فى اقامة دعواه بالانقضاء فروق الاجرة المستحقة بناء على حوالة الحق الصادرة اليه من المظنون عليه الثانى طبقا للثابت فى عقد بيع المتجر المؤرخ : ٢ - ١ - ١٩٦٦ دون أن يعرض للاقرار بصحة ذلك العقد أو يقضى بالإبقاء عليه بالنسبة للطاعن أو يتصدى للفصل فى صحته ، ويكون



تضاء الحكم المطعون فيه بإخلاء الطاعن من العين وعدم الإبقاء على عقد الإيجار وعدم اقرار التنازل لا يعارض قضاء الحكم الآخر ولا مخالفة فيه لحجته لاختلاف الموضوع في الدعويين . ( نقض ١٤ - ١٢ - ١٩٧٧ طعن ٦٥٥ س ٤٢ ق ) .

#### مقومات المتجر :

المتجر . مقوماته . عناصر مادية كالبنى وأخرى معنوية كالسمعة التجارية . ورود عقد الإيجار على المتجر دون المبنى في ذاته . الإثراء . خضوعه للقانون المدني . مثال في تأجير سينما .

٨٥٩ - المتجر يشتمل على عناصر مادية وأخرى معنوية ، والمقومات المعنوية هي - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - عباد فكرته وأهم عناصره ولا يلزم توافرها جميعها لتكوينه بل يكفي بوجود بعضها ، ويتوقف تحديد العناصر التي لا غنى عنها لوجود المحل التجاري على نوع التجارة التي يزاولها المحل ، والمبنى المنشأ عليه المتجر لا يعدو أن يكون عنصرا من عناصر المادية ، ومن ثم فإن تأجيرها بما يشتمل عليه من مقومات مادية ومعنوية ودون أن يكون الغرض الأساسي من الإجارة المبنى ذاته لا يخضع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لأحكام قوانين إيجار الأماكن وإنما للقواعد المقررة في القانون المدني ولما كان ما أورده الحكم أنه استدلل من ورود الإجارة على العين المؤجرة بأعقابه دارا للسينما عرفت باسم سينما اسبورتنج ورخصا بإدارتها ومن وجود عملاء لها تكونوا على مدار السنوات السابقة على التأجير ، على أن الإجارة تنصب على منشأة تجارية وهو استدلال سائب ، ذلك أن الحصول على الترخيص اللازم لاستغلال العين المؤجرة دارا للسينما وإدارتها طيلة السنوات السابقة على الإيجار وتردد العملاء عليها خلالها يكسبها سمعة تجارية تتكون منها ومن المبنى وما يلحق به من تركيبات ثابتة منشأة تجارية فلا ينصب نالجها على مجرد المبنى وإنما على المنشأة التجارية بما فيها من مقومات مادية يشكل المبنى أحداها ومقومات معنوية يدخل فيها السمعة التجارية وحق الاتصال بالعملاء . ( نقض ٢٦ - ٤ - ١٩٧٨ طعن ٨٣٥ س ٤٢ ق ) .

المتجر في معنى المادة ٥٩٤ مدني . مقوماته . الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية هي العنصر الرئيسي .

٨٦٠ — وان كان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المتجر في معنى المادة ٥٩٤ من القانون المدني يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقيمت مادية ومعنوية ، وأن المقومات المعنوية هي عماد فكرته وأهم عناصره ، ولا يلزم توافرها جميعا لتكوينه بل يكفي بوجود بعضها ، ويتوقف تحديده العناصر التي لا غنى عنها لوجود المحل التجارى على نوع التجارة التي يزاولها المحل ، إلا أن العنصر المعنوى الرئيسى والذي لا غنى عن توافره لوجود المحل التجارى والذي لا يختلف باختلاف نوع التجارة هو عنصر الاتصال بالعسلاء والسعة التجارية باعتباره المحور الذى تدور حوله العناصر الأخرى ، فيرتبب على غيبته انتفاء فكرة المتجر ذاتها ، فلا يتصور متجر بلا عملاء سواء كانوا دائمين أو عابرين ، ويعد بيعا له الاقتصاف على بيع هذا العنصر وهذه دون غيره من سائر العناصر المادية أو المعنوية . ( نقض ١٨ — ٥ — ١٩٧٧ طعن ٦٢٩ س ٤٢ ق ) .

**بيع المتجر . للمتاعدين حرية تحديد العناصر التي يتركب منها . لمحكمة الموضوع سلطة تقديرها . شرطه . أن يكون استخلاصها سائفا .**

٨٦١ — ولئن كان للمتاعدين حرية تحديد العناصر التي يتركب منها المتجر الذى يجريان عليه التعاقد إلا أن لمحكمة الموضوع سلطة الفصل فيما إذا كانت العناصر المعروضة عليها كائنية لوجود المتجر ، غير مقيدة في هذا الشأن بما يقرانه أو بالوصف الذى يضفيانه على التعاقد ، ولها وهى بسبيل التعرف على حقيقة العقد والتحرى عن قصد المتصرف من تصرفه تقدير الأدلة والقرائن المقدمة في الدعوى واستخلاص ما تقتنع به منها متى كان استخلاصها سائفا مفتقا مع الثابت بالأوراق . ( نقض ١٨ — ٥ — ١٩٧٧ طعن ٦٢٩ س ٤٢ ق ) .

**المتجر في معنى المادة ٢/٥٩٤ مدنى بشأن بيع الجذد . ماهيته .**

٨٦٢ — إذ كان يشترط لأعمال حكم المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني أن يكون متجر أو مصنع مملوك لشخص ومقام على عقار مملوك لشخص آخر ، ويكون مالك المتجر مستاجرا لهذا العقار وممنوعا في عقد الإيجار من التأجير من الباطن أو من التنازل عن الإيجار وكان المتجر في معنى المادة المشار إليها — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — يشمل جميع العناصر من ثابت ومنقول

ومن مقومات مادية ومعنوية في وقت معا ، ويتوقف تحديد العناصر التي لا غنى عنها لوجود المحل التجارى على نوع التجارة التى يزاولها المحل ، وهذا التحديد منقوك لقاضى الموضوع متى كان استخلاصه سائفا . لما كان ذلك وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه استند فى قضائه على أن الصيدلية المتنازل عنها لم يكن لها وجود ولم تراول نشاطها منذ إبرام عقد الإيجار وحتى حصول التنازل استخلاصا من أقوال شاعدى المطعون عليها الاولى واستنادا الى قصر الفترة الفاصلة بين إبرام العقد وبين حصول التنازل اذ لم تتجاوز تسعة عشر يوما ، وأن الأعداد انشاء صيدلية يستغرق وقتا أطول خاصة وأن مفهوم عقد التنازل ذاته أن رخصة انشاء الصيدلية لما تصدر بعد ، وكان هذا الاستخلاص سائفا وله سند من الأوراق ، فإن النعى عليه بأن الصيدلية كانت معدة أعدادا كاملا عند التأجير أخذا بتحتيتلت الجنة أو أقوال شاعدى المطاعن لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا فى تقدير الأدلة وفى حق المحكمة فى استنباط الواقع منها . (نقض ١٤ — ١٢ — ١٩٧٧ طعن ٦٥٥ س ٤٢ ق ١) .

**المتجر فى معنى م ٢/٥٩٤ مدنى . عناصره . بيع التاجر متجره الكائن بمقار يملكه . عدم شموله للحق فى الإجارة . عقد إيجار العين الجيمة الصادر من هذا البائع للمشتري . خضوعه لأحكام قانون إيجار الامكن .**

٨٦٢ — المتجر فى معنى المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدنى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — يشمل جميع عناصره من ثابت ومتنول ومن مقومات مادية ومعنوية كالعملاء والسبعة التجارية والحق فى الإجارة ، ولئن كانت هذه المقومات المعنوية هى عماد فكرته وأهم عناصره الا أنه لا يلزم توافرها جميعا لتكوينه ، بل يكفى بوجود بعضها . ويتوقف تحديد العناصر التى لا غنى عنها لوجود المحل التجارى على نوع التجارة التى يزاولها والتى توائم طبيعته . لما كان ذلك وكان المقصود بالحق فى الإجارة كأحد مقومات المحل التجارى هو حق صاحب المتجر المستاجر فى الانتفاع بالمكان المؤجر الذى يزاول فيه تجارته وفى التنازل عن عقد الإيجار للغير فإن بيع المحل التجارى يتم مجردا من هذا العنصر اذا كان التاجر يمارس تجارته فى عقار مملوك له . واذا كان الثابت أن المطعون عليه الثانى كان يملك المقار الواقع به الجهنس التجارى المؤجر الذى يزاول فيه تجارته وفى التنازل عن عقد الإيجار للغير فإن بيع المحل التجارى يتم مجردا من هذا العنصر اذ لكان للتاجر يمارس تجارته

في عقار مملوك له . واذا كان الثابت أن الماطعون عليه الثاني كان يملك العقار الواقع به المحل التجارى الذى باعه للمطعون عليه الاول فان هذا البيع لا يتضمن الحق في الاجارة أصلا ، لا يقدح في ذلك ما ورد بمقتضى بيع المتجر من أن البيع يشمل ضمن المقومات المادية والمعنوية لأنه يقع على غير محل ، ويكون ما ورد بالعقد المشار اليه من تحرير عقد ايجار العين المبيعة تأكيدا لاستقلال البيع بمقوماته من الاجارة بشروطها ، ولا ينفى أن المكان المؤجر يخضع لاحكام قانون ايجار الامكن وهى احكام آمرة لا يجوز للمتعاقدين مخالفتها ، واذا القم الحكم المطعون فيه هذا النظر وكرر أن عقد الايجار مستقل عن عقد البيع لانه لا يكون قد اخطأ في تطبيق القانون . ( نقض ٢٦ — ٥ — ١٩٧٦ طعن ٤٧٦ س ٤٢ ق ) .

**المتجر في معنى المادة ٥٩٤ بنى . مقوماته تحديد العناصر لوجود المحل التجارى يتوقف على نوع التجارة .**

٨٦٤ — المتجر في معنى المادة ٥٩٤ من القانون المبنى يشمل جميع عناصره من ثابت ومتنقل ، ومن مقومات مادية ومعنوية كالمبلاء والسمة التجارية والحق في الاجارة ، وهذه المقومات المعنوية هى عماد فكرته وأهم عناصره ، ولا يلزم توافرها جميعا لتكوينه ، بل يكتفى بوجود بعضها ، ويتوقف تحديد العناصر التى لا غنى عنها لوجود المحل التجارى على نوع التجارة التى يزاولها المحل . ( نقض ١٠ — ٥ — ١٩٧٢ طعن ٣٥١ س ٣٤ ق ) .

**ثبوت أن الفرض الاساسى من الاجارة ليس هو المبنى ذاته ، وإنما ما اشتمل عليه من أدوات وآلات ، وأن المبنى ليس الا عنصرا ثانويا . عدم انطباق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .**

٨٦٥ — متى كان الفرض الاساسى من الاجارة ليس المبنى ذاته ، وإنما ما اشتمل عليه من أدوات وآلات أعدت للاستغلال الصناعى أو التجارى بحيث يعتبر المبنى عنصرا ثانويا بالنسبة لها ، فان هذه الاجارة لا تخضع لاحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المكمله له . ( نقض ٦ — ٤ — ١٩٧٢ طعن ٢٢٦ س ٣٧ ق ) .

**ثبوت أن الفرض الاساسى من اجارة محلج ليس هو المبنى في ذاته وإنما**

ما اشتمل عليه من أدوات وآلات وأن المبنى ليس إلا عنصراً ثانوياً . عدم انطباق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأبنية .

٨٦٦ - متى استخلصت محكمة الموضوع - في حدود سلطتها التقديرية - من إرادة المتعاقدين ومن ظروف التعاقد وملابساته أن الفرض الأساسي من إجارة المثلج ليس هو المبنى في ذاته وإنما ما يشتمل عليه من أدوات وآلات وأن المبنى ليس إلا عنصراً ثانوياً بالنسبة لهذه الأدوات والآلات فإن هذه الإجارة لا يسرى عليها القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . ( نقض ١٨ - ٥ - ١٩٦٧ من ٤١ س ٣٤ ق ) .

تعريف الجذك الذي يترتب على بيعه إبقاء الإيجار لمشتريه رغم المنع من التلجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار .

٨٦٧ - أن المتجر أو المصنع الذي عبر عنه الشارع ( بالجذك المعد للنجارة أو الصناعة ) في المادة ٣٦٧ من القانون المدني المختلط ، لمنطقة على واقعة الدعوى تشمل جميع عناصر المتجر أو المصنع من ثابت ومتحول ومن مقومات مادية وغير مادية ولا يهم أن يكون قائماً على أرض موقوفة أو غير موقوفة إذ ليس ثمة ما يوجب التقييد في هذا الخصوص بتفسير انتهاء الشريعة لمعنى الجذك متى قصد به معنى آخر وأن تقرير الحكم المطعون فيه أن موضوع العقد في الدعوى هو بيع مصنع في معنى المائدة ٣٧٦ مدني ( تقديم ) هو تقرير صحيح إذ يبين من عقد البيع المقدم ضمن أوراق الدعوى والذي أشير إليه الحكم في أسبابه أنه واقع على ورشة ميكانيكية بكافة محتوياتها مع التنازل للمشتري عن إجارة المكان المعد لاستغلالها وأنه وإن كان الاسم التجاري هو من المقومات غير المادية للمصنع إلا أنه ليس بالزم أن يشمل البيع فلا يترتب على عدم النص عليه في العقد كعنصر من عناصر المبيع حرمان المشتري من الاستفادة من حكم المادة السالف ذكرها . ( نقض ٦ - ٣ - ١٩٥٢ طعن ٩٨ س ٢٠ ق ) .

اتصاف أحكام الجذك الربيع المتجر أو المصنع دون تلجيره :

جواز إبقاء الإيجار في حالة بيع المتجر أو المصنع بالجذك . ٢/٥٩٤ مدني . استثناء من الأصل العام . لا محل لأعماله في حالة تلجير الجذك من الباطن .

٨٦٨ — مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني ، ان الحكم الوارد بها استثناء من الاصل العلم ، وان مجال اعماله ، تصور على الحالة التي تقوم فيها لدى المستأجر ضرورة تفرض عليه بيع المصنع أو المتجر الذي انشاء في العقار المؤجر اليه مع قيام الشرط المتع من التأجير من البساطن أو التنازل عن الإيجار ، وذلك بهدف تسهيل البيع الاضطراري للحل ، الامر المنتفى في حالة احتفاظ المستأجر بالحل واستغلاله له بطريق تأجير الى الغير ، واذ كان الاستثناء لا يجوز التوسع فيه فانه لا وجه لاعمال حكم المادة ٥٩٤/٢ آف الذكر على حالة تأجير الحل من الباطن . (نقض ٧ — ٤ — ١٩٧٩ طعن ٦١٨ س ٤ ق ) .

#### **لمالك الحق في تأجير الجذك :**

**الحل المؤجر بمنقولاته .** اتخاذ الحكم من عدم اعراض المستأجر مدة طويلة على وجود التقولات دليلا على عدم تفاهتها . خطأ .

٨٦٩ — لا يستقيم اتخاذ الحكم الابتدائي من مجرد اعراض الطاعنين — المستأجرين على الموجودات — بالحل التجاري المؤجر مفروشا — منذ الإيجار دليلا على عدم تفاهتها . (نقض ٢٤ — ١ — ١٩٧٩ طعن ١٠١٨ س ٤٨ ق ) .

**تأجير الحل التجاري مفروشا .** انتهاء عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها فيه . ٥٩٨ م.بني . عدم خضوعه للامتداد القانوني الوارد بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

٨٧٠ — تنقض المادة ٥٩٨ من القانون المدني الذي تم التمسائد في ظله بانتهاء الإيجار باتقضاء المدة المبينة في العقد واذ كان الغرض من استئجار محل النزاع هو الاستغلال التجاري ، فان العقد لا يسرى عليه الامتداد القانوني الوارد بالمادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . (نقض ٢٤ — ١ — ١٩٧٩ طعن ١٠١٨ س ٤٨ ق ) .

**انصراف احكام الجذك الى الحل دون المخزن المؤجر من الغير :**

**بيع المستأجر لمحلته التجاري بالجذك .** ٥٩٤ م.بني . استئجاره مخزنا من مؤجر آخر استعماله في خدمة الحل المبيع . القضاء بلحقته في بيع المخزن

**مع نك المصل والتنازل عن ايجاره للبشئى دون اذن المؤجر . خطأ في القانون . ملة نك .**

٨٧١ — اطلاق القول باعتبار المخزن الذى يستأجره التاجر جزءا لا يتجزأ من محله التجارى الذى يستأجره من . مؤجر آخر ويقع في مكان آخر لمجرد استعماله لذلك المخزن في خدمة المحل وحقه تبعا لذلك في التنازل عن ايجار المخزن رغم حظر هذا التنازل بحكم العقد ، لا يتفق وحكم المادة ٥٩٤ من القانون المدنى الذى استند اليها الحكم المطعون فيه في قضائه ذلك . انه وان كانت هذه المادة قد اجازت للمستأجر اهدار للشرط الاتفاقي المانع له من التنازل عن الايجار ان يتنازل عنه اذا كانت العين المؤجرة منشأ بها مصنع أو متجر وبالشروط الاخرى الواردة بالنص الا ان ذلك مشروط حتما بان يكون استعمالها في هذا الغرض مصرحاً به في العقد أو في القليل مسكوتا عنه بان يفترض المتماثلان على استعمال العين في اغراض الصناعة أو انفجارية أو لا يحظر المؤجر على المستأجر استعمالها كذلك اما حيث يحددان في عقد الايجار الغرض من التاجر على نحو آخر مغاير أو يحظر المؤجر على المستأجر استعمال العين في هذين الغرضين فان مخالفة المستأجر لهذا الحظر باتخاذ من العين مصنعا أو متجرا بغير موافقة من المؤجر يعتبر نقضا من جانبه لما تم الاتفاق عليه مما يوجب رد مسماه عليه فلا يحق له تبعا لذلك ان يتخذ من هذه المخالفة سبيلا لمعارضة مخالفة اخرى هي التنازل عن الايجار على خلاف شروط العقد اذ في ذلك اهدار للارادة المشتركة للمتماثلين وهي قانونها النافذ في حقها مادام في نطاق المشروعية وخروج بالاستثناء المقرر بنص المادة ٥٩٤ آنفة الذكر عن مجاله المحدد بغير سند من احكام القانون او قواعد تفسير النصوص التشريعية ، لما كان ما تقدم وكان سريان هذا القيد على ما يتفذه المستأجر مصنع أو متجر في العين المؤجرة على خلاف احكام العقد يستوجب سريانه من باب أولى على ما يلحق بآيهما من اماكن اخرى لخضبته اذ في القول بغير هذا ما يجيز لمستأجر المصنع أو المتجر ان يلحق بآيهما ما قد يكون مستأجرا له من اماكن اخرى على خلاف نصوص عقودها توصلها لبيعها والتنازل عن ايجارها تبعا للمصنع أو المتجر الامر الذى يضى على التاجر من الحقوق ما لم يائن به القانون ويخل بالتوازن الواجب بين أطراف العقود ، لما كان ما سلف وكان الحكم المطعون فيه قد اتخذ من مجرد القول بالحاق المطعون عليه للعين بمسار النزاع بحله

التجارى سندا للقول بأحقية في التنازل عن عقد ايجارها بغير اذن من الطاعن وعلى خلاف نص عقد الايجار دون ان يزاعى الحكم في ذلك ما سلف من قيود على حكم المادة ٥٩٤ من القانون المدنى ، فانه يكون مشوها بالتقصير في التسبيب والخطا في تطبيق القانون . (نقض ٢١ - ٦ - ١٩٨٠ طعن ٨٨٥ س ٤٧ ق ٢) .

#### اشراك المستاجر لآخر في التجار او المصنع :

**اشراك المستاجر لآخر معه في النشاط الذى يباشره في العين المؤجرة .**  
**لا يعد تجارا من الباطن او نزولا عن الايجار . بقاء عقد الايجار لمصالح المستاجر وهذه .**

٨٧٢ - مؤدى الفقرة ( ب ) من المادة الثانية من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ان الحظر الوارد بها مقصورا على تاجر العين المؤجرة من الباطن وما يأخذ حكمه من التنازل عنها للغير ، اما فيما عدا ذلك فان للمستاجر ان ينتفع بالعين المؤجرة بسائر اوجه الانتفاع المقررة اتفاقا او قانونا ولما كان الايجار من الباطن عقدا يوجب به المستاجر الاصلى منفعة العين المؤجرة له الى آخر بان يلتزم حيال هذا الاخير بتكثفه من الانتفاع بتلك العين - كلها او بعضها - مدة معينة لقاء اجر معلوم يؤديه المستاجر من الباطن اليه ، وكان التنازل عن الايجار عقدا يحيل المستاجر الاصلى بوجبه حقوقه والتزاماته المتعلقة بالعين المؤجرة والمستعدة من عقد الايجار الى آخر يحل محله فيها ما مؤداه ان محل كل من هذين العتدين هو منفعة العين المؤجرة ، وأنه يترتب عليهما خروج هذه المنفعة - التى كان يرتبها عقد الايجار الاصلى للمستاجر الاصلى - من حوزة هذا الاخير ودخولها في حوزة آخر سواء هو المستاجر من الباطن او المتنازل اليه ، وكانت الشركة عقدا يلتزم بمقتضاه شخصان او اكثر بان يساهم كل منهم في مشروع مالى بتقديم حصة من ماله او من عمل لاقتسام ما ينشأ من هذا المشروع من ربح او من خسارة مما مؤداه ان محل هذا العقد هو تكوين رأس مال مشترك من مجموع حصص الشركاء وذلك بقصد استغلاله للحصول على ربح يوزع بينهم وكان لا رابطة بين هذا المؤدى وبين ما قد يكون من مباشرة الشركاء بعد قيام الشركة لنشاطهم المشترك في عين يستاجرهما احدثهم ، لاقتناء التلازم بين قيام الشركة ومن وجود مثل تلك العين او تحقق ذلك النشاط فيها ، لما كان ذلك فان قيام مستاجر العين باشتراك آخر معه في النشاط المالى الذى يباشره فيها عن طريق تكوين شركة بينهما ، لا يعدو ان



يكون متابعة من جانب المستاجر للانتفاع بالعين فيما أجزت من أجله بعدد أن ضم إلى رأس ماله المستثمر فيها حصة آخر على سبيل المشاركة في استغلال هذا المال المشترك ، دون أن ينطوي هذا بذاته على معنى تظلي المستاجر لتلك العين عن حقه في الانتفاع بها سواء كلها أو بعضها إلى شريكه في المشروع المالي بأي طريق من طرق التظلي - أيجارا كان من الباطن أو تنازلا عن الإيجار - لانتفاء مقتضى ذلك قانونا ، بل يظل عقد إيجار العين على حاله قائما لصالح المستاجر وحده ما لم يثبت بديل آخر تخليه عن حقوقه المتولدة عن ذلك العقد إلى الغير . (نقض ١٦ - ٦ - ١٩٧٩ طعن ٥٥٢ س ٤٢ ق ) .

**تكيف الرابطة بين الخصوم مسألة قانونية لا يجوز للخبر القطري إليها ولا للمحكمة القزول عنها .** وصف الخبر للعلاقة بين الخصوم بأنها إيجار من الباطن وليست مشاركة في الاستغلال . اعتداد المحكمة بالقرار دون أن تعرض بأسباب مستقلة لتكييف العلاقة . تصور خطأ .

٨٧٣ - لما كان الثابت من المستندات المقدمة من الطاعنين بلف الطعن أنهم تسكوا أمام محكمة الموضوع بدرجتها بدفاع مؤده أن الرابطة القانونية بينهم وبين آخر هي مشاركته في استغلال وإدارة جزء من الورشة المسماة على أرض النزاع وأن هذه المشاركة لا تعد تاجيرا من الباطن أو تنازلا من الإيجار ، وكان الحكم المطعون فيه قد استند في النتيجة التي خلص إليها على ما ساقه الخبر في تقريره للتدليل على أن التصرف القانوني الذي أجراه الطاعن الأول هو تاجر من الباطن وأن عقد الشركة المقدم هو عقد صوري ورتب الحكم التكييف القانوني عليها هي مسألة قانونية بحثة فلا يجوز للخبر أن يتطرق إليها ، ولا للمحكمة أن تنزل عنها لأنها في ولايتها وحدها هذا إلى أن الحكم لم يتناول دفاع الطاعنين بالبحث والتحصيل ، ولم يورد أسبابا تكفي لحسم ما انتهى إليه من رفض ما تهاجروا به رغم أن مثل هذا الدفاع لو صح لانه يؤثر في النتيجة ويتغير به وجه الرأي مما يقتضاه أن تواجهه محكمة الموضوع صراحة وتقر أسبابا للرد عليه ، وما اتفق عنه استنادا لما أورده الخبر في هذا الصدد ولاغناء عن أن تقول هي كلمتها في شأنه ، وإذا كان فلك وكان الحكم المطعون فيه قد التفت عما أثاره الطاعنون من دفاع جوهرى فانه يكون مشوبا بقصور في التسبب جره إلى خطأ في تطبيق القانون . (نقض ١٢ - ١٢ - ١٩٨٠ طعن ٦٩ س ٥٠ ق ) .

### انتر تصفية الشركة على عقود ايجارها :

انقضاء الشركة بهلاك اموالها • اثره • دخولها في دور التصفية • بقاء شخصيتها المعنوية بالقدر اللازم للتصفية • البنود المتعلقة بإدارة الشركة ومنها عقود الإيجار • بقاؤها قائمة لحين انتهاء التصفية •

٨٧٥ — يؤدى نص المادة ٥٢٣ من القانون المدنى انه اذا انقضت الشركة بتحقيق أى سبب من اسباب انقضاها — ومنها ما نصت عليه المادة ٥٢٧ مدنى من هلاك اموالها — فانها تتدخل في دور التصفية حيث تنتهى سلطة المديرين فيها ويتولى المصلى افعال التصفية واجراء ما تقتضيه من القيام — باسم الشركة ولحسابها — باستيفاء حقوقها ووفاء ما عليها من ديون وبيع ما لها منقولا او عقارا — على نحو ما نصت عليه المادة ٥٣٥ مدنى — وهو ما يستوجب بقاء الشخصية المعنوية للشركة بالرغم من حلها تسهلا لعملية التصفية وحفظا لحقوق الغير حتى يمكن للمصلى القيام بهذه الاعمال بما يقتضى بدوره قيام العقود والعلاقات المستمرة المتعلقة بإدارة الشركة واللازمة لاستمرار عملية التصفية — ومنها عقود الإيجار الصادرة للشركة — وذلك لحين الانتهاء من التصفية بنهاى كافة أعمال وتحديد صافى الناتج منها وتقديم المصلى تقريره بذلك واعتداده من الشركاء ومؤدى ذلك . — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن شخصية الشركة تبقى بعد حلها بالقدر اللازم للتصفية والى أن تنتهى ، وأن المصلى يصبح صاحب الصلة الوحيد في تمثيل الشركة في جميع الاعمال التى تستلزمها هذه التصفية . (نقض ٣١— ٣ — ١٩٧٩ طعن ٤١ س ٤٥ ق ) .

تصفية الشركة • للمصلى حق بيع موجوداتها واموالها ومنها حق ايجار العين التى تشغلها •

٨٧٦ — شخصية الشركة تبقى بعد حلها ودخولها في دور التصفية لحين انتهاء الاعمال التى تستلزمها هذه التصفية ومن بينها بيع اموال الشركة منقولا كانت أو عقارا ، مما يؤداه أن يكون للمصلى المعين لتصفية البنك التجارى —

بسبب هلاك رأس ماله بالخسارة — الحق في بيع موجودات البنك وأمواله ومنها  
حق إيجار عين النزاع تحقيقاً لأغراض التصفية . ( نقض ٢١ — ٢ — ١٩٧٩  
طعن ٤١ س ٤٥ ق )

#### انتقال حقوق والتزامات بائع الجندك إلى المشتري :

**بيع المتجر . حلول مشتري الجندك محل المستأجر الأصلي في حقوقه  
والتزاماته . للمؤجر التمسك قبل المشتري بما له من دفعات قبل المشتري  
الأصلي عند حصول البيع .**

٨٧٧ — بيع المتجر وفق المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني من شأنه —  
وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن ينقل حقوق المستأجر والتزاماته  
للمتنازل إليه بما في ذلك عقد الإيجار ، ويصبح بدوره مستأجراً مثله بموجب  
البيع ، فيحل مشتري الجندك محل المستأجر الأصلي فيما له من حقوق وما عليه  
من التزامات متولدة من عقد الإيجار ويكون للمؤجر التمسك قبله بالدفوع التي  
كان يحق له إبدائها في مواجهة المستأجر الأصلي عند حصول التنازل ، وينقل  
عقد الإيجار إلى المشتري محلاً بما قد يشوبه من أسباب الفسخ أو البطلان .  
( نقض ٧ — ٢ — ١٩٧٩ طعن ٥٠٩ س ٤٦ ق ) .

#### لوائح التأجير التنفيذية على المتجر :

**الحق في الإجارة . ماهيته . لوائح المستأجر أن يستعمل هذا الحق نيابة  
عن مدينه . مثال في توقيع حجز لمصلحة الضرائب على هذا الحق .**

٨٧٨ — الحق في الإجارة ليس من الحقوق المنصلة بشخص المستأجر  
خاصة ، وهو حق مالي يجوز التصرف فيه والحجز عليه ، ومن ثم يجوز لوائح  
المستأجر أن يستعمل هذا الحق نيابة عنه طبقاً لما تنص به المادة ٢٣٥ من  
القانون المدني . وإذا كان الثابت في الدعوى أن مدين مصلحة الضرائب كان  
يستأجر من الشركة المطعون عليها متجراً ، ثم غادر الديار المصرية دون أن  
يوفي بما عليه ، ووقعت الطامنة — مصلحة الضرائب — الحجز على موجودات

المحل الخشبية وعلى حق مدينها في الاجارة ، ثم تابت ببيعهما ، وتمسكت في دفاعهما أمام محكمة الموضوع بأن تصرفها في حق الاجارة هو بيع للمتجر بكامله ، نظرا لأن سمعته التجارية بتوقفة على الصنع الذي يقع فيه ، وأذ خالف الحكم المعلن فيه هذا النظر ، وحظر استعمال المصلحة لحق مدينها المستأجر في الاجارة ، كما اشترط ضرورة شمول بيع المتجر لكافة موقوفاته المعنية ، ولم يعن يبحث الظروف الملزمة للبيع ، وما قد يكون لها دلالة على توأمة العناصر المعنية اللازمة لتكوين المتجر موضوع الدعوى ، فانه يكون قد اخطأ في تطبيق القانون وعاره تصور في التسبيب . ( نقض ١٠ - ٥ - ١٩٧٢ طعن ٣٥١ س ٣٤ ق ) .

### بيع الصيدلية :

#### لورثة الصيدلي انشطة ادارتها بالغير او بيمها دون تاجرها :

مفاد المادة ٣١ من القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ المعدل بالقانون رقم ٢٥٣ لسنة ١٩٥٥ . انها لا تجيز لورثة الصيدلي المتوفى تاجر الصيدلية من باطنهم وانما ايعت فقط على رخصتها اذا عهدوا بادارتها الى وكيل عنهم او باعوها لصيدلي خلال العشر سنوات التالية لوفاة مورثهم . ( نقض ٢٢ - ١ - ١٩٨٢ طعن ١٠٠١ س ٥١ ق ) .

قصر تلك الصيديات على الصيدلة المرخصين . عدم جواز أن يكون الصيدلي مالكا او شريكا في اكثر من صيدليتين او أن يكون موظفا حكوميا .

في ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ . احكام متعلقة بالنظام العام فرض المشرع مخالفتها عقوبة جنائية .

٨٧٩ - النص في المادة ٣٠ من القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ المعدل بالقانون رقم ٢٥٣ لسنة ١٩٥٥ بشأن مزاولة مهنة الصيدلة مؤداه ان المشرع قصر تلك الصيديات على الصيدلة المرخصين وحظر ذلك على من عداهم وذلك تنظيميا لتداول الادوية وتحقيقا للاشراف الفني لصيدلي متخصص على هذا التداول لارتباطه الوثيق بصحة الجمهور وحياة المرضى ، كما حظر النص أن يكون الصيدلي المالك ، موظفا حكوميا او مالكا لاكثر من صيدليتين ، وذلك حتى يكون اشرافه الفني حقيقيا تعقيدا للمصلحة العامة التي استهدفها المشرع بهذا التنظيم محافظة على صحة الجمهور بما تكون معه هذه القواعد بمتعلقة

بالنظام العام ، وقد أكد المشرع هذا المعنى بالنص على عقوبة جنائية على مخالفة احكامه . ( نقض ٢٤ - ٤ - ١٩٨٠ طعن ٢٨٥ س ١٤ ق ) .

**بيع الصيدلية الى غير صيدلى مريض او بيعها لصيدلى موظف او مالك صيدليتين . باطل بطلانا مطلقا لمخالفة قاعدة بمنعقة بالنظام العام . الشروع في بيع احدى الصيدليتين بعد البيع . لا اثر له .**

٨٨ - يشترط لصحة عقد البيع أن يكون التعاقد غير محظور لامر يتمن بالنظام العام او الاداب ومؤدى نص المادة ٣٠ من القانون ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ أن عقد بيع الصيدلية وهو عقد ناقل للملكية بطبيعته - الى غير صيدلى باطل بطلانا مطلقا لمخالفة للنظام العام ، كما أن بيع الصيدلية الى صيدلى موظف او صيدلى يملك صيدليتين أخريين يعتبر كذلك باطلا بطلانا مطلقا لمخالفة للنظام العام ، اذا كان عقد البيع محل النزاع تضمن بيع محل تجارى ( صيدلية ) بكافة مكوناته المادية والمعنوية ، وكان الثابت تلك الطاعن صيدليتين أخريين خلاف الصيدلية المبيعة محل النزاع ، فإن الحكم المطعون فيه اذا اعتبر عقد البيع المشار اليه باطلا بطلانا مطلقا يكون قد صادف صحيح القسائون ، واذا كان الشروع في بيع احدى الصيدليتين بعد إبرام عقد البيع الباطل بطلانا مطلقا ليس من شأنه تصحيح هذا العقد ، وكان عدم رد الحكم على دفاع غير منتج في الدعوى لا يحميه بالقصور ، فإن النعى على الحكم المطعون فيه يكون على غير اساس . ( نقض ٢٤ - ٤ - ١٩٨٠ طعن ٢٨٥ س ٤٤ ق ) .

**الحكم الصادر ببراءة المجرم من تهمة تقاضى خلو الرجل استنادا الى أن ما تقاضاه هو مقابل اعداد المكان الأجر كصيدلية . لا حجية له في تحديد تاريخ الأعداد او مباشرة النشاط بالصيدلية بالفعل توطئة لتطبيق احكام بيع الجندك .**

٨٨١ - بناد نص المادتين ٥٤٦ من قانون الاجراءات الجنائية ١٠٢ من قانون الاثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ ، أن الحكم الصادر في المواد الجنائية يكون نه حجية في الدعوى المدنية أمام المحكمة المدنية كلما كان قد فصل فصلا لازما في وقوع الفعل المكون للاساس المشترك بين الدعويين المدنية والجنائية وفي الوصف القانوني لهذا الفعل ونسبته الى فاعله ، فاذا فصلت المحكمة الجنائية في هذه الامور فانه ينتج على المحكمة المدنية أن تعيد بحثها ويتمن عليها أن تعتمد بها وتلتزمها فيبحث الحقوق المدنية المتصلة بهلكى لا يكون حكمها مخالفا للحكم الجنائى السابق له . ولما كان الثابت من الحكم الجنائى الصادر في القضية رقم ٣٧٢ لسنة ١٩٦٨ جنح بنجر دمنهور أن الدعوى الجنائية اقيمت فيها ضد

المطمون عليها الاولى لانها بصفتها مؤجرة تناقضت من المطمون عليه لثاني مبلغ مائتي جنيه كخلو رجل وطلبت النيابة عقابها بالمادة ٢/١٦ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المعدل بالقانون رقم ٢٢ لسنة ١٩٦٢ ، وقضت محكمة الجناح في ١٢ - ١ - ١٩٦٩ ببراءتها مما أسند اليها . استنادا الى ما ثبت من أقوال أحد الشهود من أن المطمون عليها الاولى وان تناقضت المبلغ من المطمون عليه الثاني الا انه لم يكن باعتباره « خلو رجل » وانما بقصد اعداد المحل المؤجر لاستغلاله صيدلية كمقابل للنفقات غير العادية التي يتطلبها هذا الاعداد ، فان حجية هذا الحكم الجنائي بهذه المثابة تقتصر على أن المبلغ الذي تناقضته المؤجرة لم يمنع على سبيل خلو الرجل وانما في مقابل الاتفاق على اعداد معين ولا تمتد هذه الحجية الى تحديد تاريخ الاعداد او مباشرة الصيدلية نشاطها الفعلي ، ولا يستطيل الى تعيين ما قامت به عملا كل من المؤجرة والمستاجر في سبيل هذا الاعداد اذ أن الحكم الجنائي لم يتعرض لذلك في أسبابه ولم يكن نصه فيها لازما ، لما كان ذلك وكان الحكم المطمون فيه قد اقام تضاده على سند من عدم توافر شرائط انطباق الفترة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني لأن الصيدلية لم تكن معدة عند البيع والتنازل لمزاولة النشاط فيها وهو ما لم يتعرض له الحكم الجنائي ، وكان القاضى المدني لا يرتبط بالحكم الجنائي الا في الوقائع التي قضى فيها الحكم وكان نصه فيها ضروريا لان النعى بهذا الوجه يكون على غير اساس . (نقض ١٤ - ١٢ - ١٩٧٧ طعن ٦٥٥ س ٤٣ ق ) .

**المتجر في معنى م ٥٩٤ مدنى . بيع مقوماته . صيدلية بدون ادوية .**  
**اعتباره بيما للمتجر . لا خطأ .**

٨٨٢ — لأن كان المتجر في معنى المادة ٥٩٤ من القانون المدني يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية ، الا انه لا يلزم توافرها جميعا لتكوينه . ولأن جاز اعتبار البضاعة بكل مفرداتها ضمن عناصر المحل التجارى التي يشملها البيع حتى ولو لم ينص على ذلك في العقد ، الا انه ليس ثمة ما يمنع الطرفين من الاتفاق على احتفاظ البائع بالبضائع وعدم دخولها ضمن الاشياء التي ينصب عليها البيع دون أن يخل ذلك باعتباره بيما للمتجر ، واذ كان الثابت من عقد البيع موضوع النزاع انه وقع على صيدلية بدون ادوية ، وكان من الجائز على ما سلف الاتفاق عليه عدم ادراج البضائع والسلع ضمن عقد بيع المتجر ، فله لا محل لتعيب الحكم

اذ اغفل دفاع المؤجر بتفقدان المتجر لأحد عناصره ولم يرد عليه فلا يكون ثمة محل لتعيب الحكم بخالفه القانون والتصور في التسبب . ( نقض ٢٣ - ٦ - ١٩٧٦ طعن ٧٥٧ س ٢ ق ) .

**إمكان لا تسرى عليها أحكام الجدك :**

**عيادات الأطباء :** ( المؤلف ) لا تخضع العيادات والمستشفيات الخاصة للأحكام المتعلقة ببيع الجدك وقد استقرت أحكام النقض على ذلك على التفصيل التالي ، إلا أن المشرع تدخل بموجب القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ في شأن المهن الطبية فأجاز التنازل عن الأمكن المؤجرة لهذه الأغراض دون حاجة لموافقة المالك ودون اشتراط توافر الشروط اللازمة في حالة الجدك ، ونورد أحكام النقض المتعلقة بالوقائع السابقة على العمل بهذا القانون ، ونضيف حكم النقض الصادر في ظل هذا القانون .

#### **التنازل عن المنشأة الطبية دون موافقة المؤجر :**

**مستأجر المنشأة الطبية . حقه في التنازل عنها لطبيب مرخص بمزاولة المهنة ولو اعترض المؤجر اثر التنازل . بقاء عقد الإيجار قائما ومستقرا لصالح المتنازل اليه . م ٥ ق ٥١ لسنة ١٩٨١ .**

صدور القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية المعمول به ابتداء من ١٩٨١/٩/٢٦ اذ نصت مادته الاولى على أنه « في تطبيق أحكام هذا القانون تعتبر منشأة طبية كل مكان أعد للكشف على المرضى أو علاجهم أو تريضهم أو اقامة الناقهين وتشمل ما يأتي ( ١ ) العيادة الخاصة وهي كل منشأة يملكها أو يستأجرها ويديرها طبيب . . » واذا نصت مادته الخامسة على أنه « لا ينتهي عقد ايجار المنشأة الطبية بوفاء المستأجر أو تركه المدين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال المدين بحسب الأحوال ويجوز له ولورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لن لزم حق في الاستمرار في شغل المدين » . مما دلالة أنه لمستأجر المنشأة الطبية ولورثته من بعده التنازل عنها في أي وقت لطبيب وينتج هذا التنازل اثره في حق

المؤجر ، فيظل عقد إيجار المنشأة قائما ومستمرا لصالح المتنازل له نظريا  
لصالح العام على المصلحة الخاصة للمؤجر اذ حرص المشرع على الإبقاء  
على المنشآت الطبية حتى لا يتأثر نشاطها بوفاة صاحبها أو تنازله عنها  
لكي تستمر في أداء الخدمات الطبية للمواطنين وهو اعتبار متعلق بالنظام  
العام لحريم مخالفته بنص المادة ١٦ من ذات القانون . (نقض ١٩٨٤/٢/٢٢  
طعن ٧٥٢ س ٤٧ ق ونقض ١٩٨٤/٥/١٦ طعن ١٧٦٢ س ٥٢ ق ونقض  
١٩٨٤/٦/٢٧ طعن ١١٠٩ س ٤٩ ق ) .

### التنازل عن المنشأة الطبية دون موافقة المؤجر :

النص في المادة الخابسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بشأن تنظيم

المنشآت الطبية المعمول به من ١١ - ١٠ - ١٩٨١ على أنه « لا ينتهي عقد إيجار  
المنشآت الطبية بوفاة المستأجر أو تركه للمعين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في  
استعمال المعين بحسب الأحوال ويجوز له ولورثته من بعده التنازل عنها  
لطبيب مرخص له بزاولة المهنة وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد  
إيجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل المعين » يدل على أن لمستأجر  
المنشأة الطبية التنازل عنها في أي وقت يشاء لطبيب مرخص له بزاولة المهنة  
وينتج هذا التنازل أثره في حق المؤجر ولو اعترض عليه فيظل عقد إيجار  
المنشأة قائما ومستمرا لصالح المتنازل اليه ، وأذا كان المشرع قد حرص بهذا  
النص على الإبقاء على المنشآت الطبية حتى لا يتأثر نشاطها بوفاة شاغلها  
أو تنازله عنها لكي تستمر في أداء الخدمات الطبية وكان هذا الاعتبار يتعلق  
بالنظام العام لحريم مخالفته بنص المادة ١٦ من نفس القانون فإن هذا الحكم  
يسرى على واقعة الدعوى بقر نوري . نقض ٣١ - ٣ - ١٩٨٢ طعن  
١٧٢ س ٤٨ ق .

بيع الجذك . استثناء من الأصل المقرر بحظر التنازل عن الإيجار .

وجوب توافر الصفة التجارية للمعين البيعة مما ينطبق عليه وصف المصنع

أو التجار . عيادة الطبيب لا تعد كذلك .



٨٨٢ — المقرر في قضاء هذه المحكمة أن ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني من أنه « إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر ، جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضى بلبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق » إنما هو استثناء من الأصل وهو التزام المستأجر باحترام الحظر من التنازل عن الإيجار ، كان الدافع الى تقريره حرص المشرع على استبقاء الرواج التجاري ، متفلا في عدم توقف الاستثمار الصناعي أو التجاري في حالة اضطراب صاحبه الى التوفيق عنه ، وذلك بتشجيع الاستقرار في هذا الضرب من الاستثمار مینسا بغض النظر عن شخص مالكة تقليديا للصالح العام على المصلحة الخاصة للمؤجر . لما كان ما تقدم فإن الاستثناء المقرر في الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ مدنى آتفة الفكر ، يكون مقصورا على الأماكن التي تمارس فيها الأعمال ذات الصفة التجارية والتي ينطبق عليها وصف المصنع أو المتجر دون سواهما من الأماكن التي تمارس فيها المهن كعمادات الأطباء اذ من المقرر عدم جواز التوسع في تفسير الاستثناء أو القياس عليه . ( نقض ١٢٠ — ٥ — ١٩٧٩ طعن ٩٣٩ س ٤٥ ق ) .

**المحال المؤجرة للحرصين ما لم يكن هناك مضاربة على عمل العمال أو الآلات :**  
**المتجر في معنى المادة ٢/٥٩٤** ، توافق الصفة التجارية للنشاط  
الذي كان يزاوله المتنازل ، انتفاء صفة المتجر عن المحال المؤجرة للحرصين .

٨٨٤ — لما كان النص في الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون  
المعنى على أنه .. « إذا كان الأمر خلاصا بإيجار عقار انشئ به مصنع أو  
متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة  
بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضى بإبقاء الإيجار » يدل — وعلى  
ما جرى به قضاء هذه المحكمة — على أن المشرع أجاز التجاوز عن الشرط  
المانع وأباح للمستأجر التنازل عن الإيجار على خلافه متى كان الشيء المؤجر  
عقارا مملوكا لشخص وانشأ فيه المستأجر محلا تجاريا سواء كان متجسرا  
أو مصنعا بشرط أن تثبت الصفة التجارية للنشاط الذي كان يزاوله المتنازل  
وقت انقضاء بيع المتجر أو المصنع بما مفاده ، أنه يجب لاعتبار المحل تجاريا —  
في معنى المادة ٥٩٤ سالفة الذكر — أن يكون مستغلا في نشاط تجاري قوامه  
الاشتغال بأعمال وأغراض تجارية ، فإذا كان غير ذلك بأن انتفت من نشاط  
مستغلة الصفة التجارية فانه يخرج عن مجال أعمال تلك المادة ، ومؤدى ذلك أنه  
إذا كان المحل مستغلا في نشاط حرق قوامه الاعتماد — وبصفة رئيسية —  
على استغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية فانه  
لا يعتبر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — محلا تجاريا ، ذلك أن  
الحرق الذي يتخذ من العمل اليدوي — سواء بالشره بنفسه أو بمعاونة الغير —  
أساسا لنشاطه ومصدرا لرزقه — لا تكون له صفة التاجر ولا يتسم نشاطه  
بالصفة التجارية ومن ثم فلا يعتبر المكان الذي يزاوله فيه محلا تجاريا حتى  
لو وجدت فيه بعض الأدوات والمهمات والبضائع أو كان له عملاء — وبالتالي  
فلا ينطبق في شأنه حكم المادة ٢/٥٩٤ من القانون المعنى . لما كان ذلك وكانت  
العبارة في تكييف بيع المستأجر للجحك — هي بكونه واردا على محل تجاري  
بالمعنى والشروط التي أوردتها المادة سالفة الذكر دون التعميل على الوصف  
المعطى له بالمقد وكن المقرر أن هذا التكييف بمسألة قانونية تخضع لرقابة  
محكمة النقض التي يكون لها أن تراقب مدى صحة ما استخلصه محكمة  
الموضوع في هذا الصدد من وجود أو عدم وجود المحل التجاري أذ يتوقف على  
هذا التكييف تطبيق بيع المحل التجاري في الحالة الأولى ، والقواعد العامة.

في القانون المدني — وما يتصل به من قوانين تنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين في الحالة الثانية ، وكان الثابت بصحيفة الاستئناف ان الطاعة تسكت في دفاعها بأن البيع موضوع التقاضي لا ينصب على محل تجاري بل مجرد تنازل عن عقد ايجار مكان وهو ما يتسع له سبب النقص المثل ، وكان المقرر مع ذلك — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ان المناسط في جواز اثاره الدفاع المطلق بسبب قانوني امام محكمة النقض لأول مرة أن تكون عناصره الموضوعية مطروحة على محكمة الموضوع . لما كان ما تقدم وكان الثابت بمقتضى البيع موضوع التقاضي — والذي اورد الحكم المطعون مؤداه واستند اليه في تفاته — ان المثل الوارد به مؤجر أصلا بغرض استغلاله في نشاط الحياكة ( ترزى للسيدات ) وأنه كان مستغلا فعلا في هذه الحرفة وأنه لا يحمل اسما ولا عنوانا تجاريا وأن التصرف الصادر عنه لا يشمل سوى المنقولات الموجودة فيه والمبينة به وكذا حق الإيجار بما مفاده أن المحل مخصص لاستغلاله في النشاط الحرفي ومن ثم فإن مستأجره — المطعون عليه الثاني — لا يعتبر تاجرا بل حرفيا ، وأن المحل موضوع التصرف — لا يعتبر بذلك محلا تجاريا وبالتالي لا ينصرف اليه حكم البيع المتخصص عليه بالفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني ولا يعدو التصرف الحاصل عنه من المطعون عليه الثاني الى المطعون عليه الاول أن يكون مجرد تنازل عى حق ايجار المكان واذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ورتب عليه قضاءه بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر من المطعون عليه الثاني الى المطعون عليه الاول مهذرا بذلك حق الطاعة فانه يكون قد اخطأ في تطبيق القانون بما يستوجب نقضه . ( قض ١٢ — ٤ — ١٩٨٠ طعن ٢٩٢ س ٢٩٩ ق ) .

**اجازة بيع مستأجر المصنع او المتجر بالجدك . ٥٩٤م . مدني . استثناء**  
لا يجوز التوسع فيه او القياس عليه . وجوب توافر صفة المصنع او المتجر في المكان المؤجر .

٨٨٥ — المقرر في قضاء محكمة النقض أن ما نصت عليه المادة ٥٩٤ من القانون المدني من انه « اذا كان الامر خاصا بإيجار عقار انشئ به مصنع او

متجر انتفعت الضرورة أن يبيع المستاجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقتضى ببقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق « إنما هو استثناء من الأصل المقرر وهو التزام المستاجر باحترام عقد الإيجار فيما نص عليه من حظر التنازل عن الإيجار ، اقتضاه حرص المشرع على استبقاء الرواج التجارى فى حالة اضطراب صاحبه الى التوقف عنه ، ويشترط لتطبيقه أن يكون المكان المؤجر مستملا لممارسة الاعمال ذات الصفة التجارية والتي ينطبق عليها وصف المصنع أو المتجر دون سواها من الاماكن التى يمارس فيها هذا النوع من النشاط ، ومن المقرر أن الاستثناء لا يجوز التوسع فيه أو القياس عليه .  
( نقض ٣٠ - ٤ - ١٩٨٠ طعن ١٣٧٦ س ٤٩ ق ) .

**اسباب الصفة التجارية على عمل صاحب الحرفة . شرطه . استخدامه عملا أو آلات يضارب على عملهم أو إنتاج هذه الآلات . انتفاء صفة المضاربة . اثره . عدم اعتبار المكان المؤجر له متجرا .**

٨٨٦ - يشترط لاسباب الصفة التجارية على عمل صاحب الحرفة أن يستخدم عمالا أو آلات يضارب على عمل هؤلاء العمال أو إنتاج تلك الآلات ، أما إذا اقتصر الامر على مباشرة حرفته بنفسه ، انتفت صفة المضاربة ويصبح من الحرفيين ولا يعتبر أنه قد أنشأ متجرا بالمكان المؤجر ، إذ تقوم صلته بعملائه فى هذه الحالة على ثقتهم فى شخصه وخبرته ، بخلاف المحل التجارى الذى يتردد عليه العملاء لثقتهم فيه كبنشأة مستقلة عن شخص مالكة . ( نقض ٣٠ - ٤ - ١٩٨٠ طعن ١٢٨٦ س ٤٩ ق ) .

**المشتري لحل الحلاقة من مستاجره . تمسكه بأن سبب البيع راجع الى متاعب المستاجر مع عماله . هو ادعاء بالمضاربة على عملهم . اغفال الحكم بحث هذا الدفاع . قصور .**

٨٨٧ - إذ كان الثابت من الاوراق أن الطاعن - مشتري المحل بالجدك - قد تمسك بأن يبيع المحل يرجع لاسباب ، منها متاعب البائع - المستاجر الذى كان يستغل المكان المؤجر محلا للحلاقة - مع العمال بما يفيد أنه ادعى أن المستاجر السابق كان يضارب على عمل عماله الذين يستخدمهم ولم يقل الحكم كلمته فى هذا مكتفيا بالقول بعدم انطباق المادة ٥٩٤ من القانون

الذنى ، بما يعنيه بالتصور . ( نقض ٣٠ - ٤ - ١٩٨٠ طعن ١٣٧٦  
س ٤٩ ق ) .

**المهنة أو الحرفة . قيامها على أساس النشاط الذهنى . الأعمال فيها لا تعد من قبيل الأعمال التجارية . لا تعتبر من ذلك شراء بعض البضائع أو تصنيع بعض المواد لتقديمها للعملاء . اعتبار هذه الأعمال فرعاً من المهنة أو الحرفة تلحق بها . سريان حكم المادة ٥٩٤ مذنئ . قاصر على المصنع أو التجسس .**

٨٨٨ - المهنة أو الحرفة التى تقوم أساساً على النشاط الذهنى واستثمار الملكات الفكرية والمعلومات المكتسبة لصاحبها ، وانئى لا تدور عليه ربحاً ، وانما يحصل من جهده المبذول فيها على أجر يدخل فى تقديره ظروفه الشخصية وظروف عمله والظروف العامة التى تحيط بممارسة أعمال المهنة أو الحرفة ، لا تعتبر من قبيل الأعمال التجارية فى مفهوم قانون التجارة حتى لو اقتضت هذه الممارسة شراء بعض البضائع لبيعها للعملاء أو تصنيع بعض المواد لتقديمها اليهم استكمالاً لمطالب المهنة أو الحرفة وخدمة للعملاء فبمسا يعتبر امتداداً طبيعياً لايها ، مادام ذلك داخل فى اطار التبعية كبا وكينا . اذ تظل تلك الأعمال لو نظر اليها بذاتها مستقلة لاعتبرت أعمالاً تجارية - فرعاً من المهنة أو الحرفة تلحق با وتأخذ حكمها فيفضمان معا لنظام قانونى واحد هو الذى يحكم العمل الاصلى الرئيسى ، ما يترتب عليه انطباق الوصف الذى تجرى فيه ممارسة المهنة أو الحرفة على المكان الذى تمارس فيه الأعمال الفرعية التابعة بها ، لما كان ما تقدم فان الاستثناء المقرر فى الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ مذنئ يكون وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - مقصوراً على الامكن التى تمارس فيها الأعمال ذات الصفة التجارية والتى ينطبق عليها وصف المصنع أو المتجرون سواها ، اذ أن المقرر عدم جواز التوسع فى تفسير الاستثناء أو القياس عليه . ( نقض ١٧ - ٢ - ١٩٧٩ طعن ١٩٧  
س ٤٩ ق ) .

**اباحة تنازل المستاجر عن الإيجار حال بيع المتجر أو المصنع . ٢/٥٩٤م  
مذنئ . الصفة التجارية للبخل المبيع . المبرة فى ثبوتها وقت البيع لا بعده .  
مثاله بشأن محل حلاقة .**

٨٨٩ — اذ كان النص في الفقرة الثانية من المادة ٩٤ من القانون المدني على انه «ومع ذلك اذا كان الامر خلاصا ببيع عقار انشئ به مصنع او متجر، واقتضت الضرورة ان يبيع المستلجر هذا المصنع او المتجر جاز للحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع ان تنقضي ببقاء الإيجار . . . . » يدل على ان المشرع اجاز التجاوز عن الشرط المانع ، وابعاح للمستلجر القابل عن الإيجار على خلافه متى كان الشيء المؤجر عقارا مملوكا لشخص وانشأ فيه المستلجر محلا تجاريا سواء كان متجرا او مصنعا، بشرط ان تثبت الصفة التجارية للنشاط الذي كان يزاوله المتنازل وقت اتمم بيع المتجر والمصنع، وكان له اوريد الحكم المطعون فيه ينطوي على خطأ في تطبيق القانون ، ذلك انه عول في اعتبار العين المؤجرة — وهي محل حلاقة — من قبيل المتجر الذي يباح التنازل عن أيجاره على ان يشتريه استغله في تاريخ لاحق على البيع في ممارسة عمل تجاري ، مع ان المعبرة في التعرف على طبيعة المحل المبسع انها يكون وقت البيع لا بعده . لما كان ذلك ، وكان الحكم قد تحجب عن بحث ما اذا كانت المستأجرة تمارس نشاطا تجاريا في المحل عند ابرام البيع ، فانه يكون قد اخطأ في تطبيق القانون علاوة على التصور في التسبيب . (نقض ١٦ — ٣ — ١٩٧٧ طعن ٤٦٧ س ٤٣ ق ) .

### الفرع الخامس : إيجار المقتول

**التوكيل الرسمي المعلن في بيع وشراء العقارات . اتساع نطاقه الى التنازل عن حق الإيجار . علة ذلك .**

٨٩٠ - اذ كان البين من مطالعة التوكيل الصادر من المستجرة الأصلية الى المطمون عليه الثاني أنه توكيل رسمي عام تضمن توكيلا خاصا مضانا اليه في « البيع والشراء فيما يتعلق بالعقارات وكل ما هو منقول وثابت والتوقيع على عقد البيع الابتدائي وقبض الثمن . . » فان نطاق هذه الحالة الخاصة يتسع لتصرف المطمون عليه الثاني في التنازل عن حق الإيجار باعتباره بيما للمقتول . ( نقض ٢١ - ٦ - ١٩٧٨ طعن ٥٩٨ س ٤٤ ق ) .

**جواز استعمال العقد المطبوع المعد لتأجير المنازل في تأجير علقية .**

٨٩١ - كون العقد من العقود المطبوعة المعدة اصلا لتأجير المنازل لا يمنع من استعماله في تأجير عائمة متى كان ليس في أحكامه ما يتنافى مع طبيعتها . ( نقض ٢٥ - ١ - ١٩٥١ طعن ١٥٧ س ١٨ ق ) .

## الفصل السابع

### إيجار الأراضي الزراعية

#### ما يمد أرضاً زراعية :

انقضى التشريع بالقرار ١ لسنة ١٩٦٢ الصادر من هيئة الإصلاح الزراعي . بشأن ما يمد أرضاً زراعية . قصر نطاقه على تعيين الحد الاقصى للملكية الزراعية . القضاء بانتهاء العلاقة الاجارية باعتبار أن العين المؤجرة من الأراضي المعدة للبناء . استنادا الى هذا التفسير . خطأ .

— قضاء الحكم المطعون فيه بإلغاء الحكم المستأنف وبإنهاء العلاقة الاجارية بين الملعون عليهن والطاعن عن قطعة الأرض السابق بياتها . على سند من التفسير التشريعي الصادر بالقرار رقم ١ سنة ١٩٦٢ من الهيئة العامة للإصلاح الزراعي باعتبار أن تلك القطعة داخلة ضمن كردون مدينة دمشق . ورتب على ذلك اعتبارها من الأراضي المعدة للبناء فلا تخضع لأحكام قانون الإصلاح الزراعي في خصوص امتداد عقود إيجار الأراضي الزراعية . وهو من الحكم خطأ في تطبيق القانون . ذلك أن القرار التفسيري سالف الذكر لا ينصرف الا الى احكام قانون الإصلاح الزراعي المتعلقة بتعيين الحد الاقصى للملكية الزراعية لمنع افلات شيء من اراضيها بإجراء التقسيم بعد صدوره لاسباغ وصف الأراضي المعدة للبناء على الاجزاء الزائدة على ذلك الحد . وهو كتفسير مقصور على القصد من وضعه ولا ينسحب الى غير الحالات التي صدر لمعالجتها مما يتعين معه فيها بحث حالة كل قطعة أرض على حدة لتعرف على وضعها الصحيح من حيث كونها أرضاً زراعية او أرضاً معدة للبناء . انقض ١٦ - ١ - ١٩٧٩ طعن ٣٢ ص ٤٧ ق ) .

اعداد العين المؤجرة كمصنع للطوب يخرجها عن نطاق قانون الإصلاح الزراعي واحكامه الخاصة بتحديد القيمة الاجارية للأراضي الزراعية .

— اذا كان الثابت في واقعة النزاع ان العين المؤجرة اعدت كمصنع للطوب فان ذلك يخرجها عن نطاق قانون الإصلاح الزراعي واحكامه الخاصة



بتحديد القيمة الإيجارية عن الأراضي الزراعية . ( نقض ١٤ - ١١ - ١٩٦٧  
طمن ٩٣ س ٣٤ ق ) .

### إيداع عقد إيجار الأراضي الزراعية بالجمعية الزراعية :

**وجوب إيداع عقد إيجار الأراضي الزراعية بالجمعية التعاونية  
المختصة . وقوعه على عاتق المؤجر دون المستأجر . منازعة المستأجر بأن  
أطيانا معينة تدخل ضمن المساحة المؤجرة له . القضاء بعدم قبول هذه  
المنازعة لعدم إيداع نسخة من عقد للإيجار بقر الجمعية . خطأ في القاتون .**

— مفاد نص المادتين ٣٦ ، ٣٦ مكررا ( ب ) من القانون رقم ١٧٨ لسنة  
١٩٥٢ المعدل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ، أن المشرع وان جعل تصريح  
عقد الإيجار شرطا لقبول النزاع أو الدعوى أمام أية جهة إدارية أو قضائية  
إلا أنه جعل إيداع العقد في الجمعية التعاونية الزراعية المختصة شرطا لقبول  
الدعوى أو المنازعة من المؤجر دون المستأجر لأن المؤجر هو الذي يقع عليه  
عبء الالتزام بإيداع العقد ، وإذا كان الطاعن قد أقام منازعته على أن الأطيان  
موضوع الدعوى تدخل ضمن المساحة المؤجرة له من مورث المطعون عليها  
الأولى بالمعقد الثابت بالتاريخ في . . . . . وأنه ظل جائزا لها استمرارا للمعقد  
المذكور الذي نفذ في حق المتصرف اليهم فيها بالبيع من مورث المطعون عليها  
الأولى تنفيذا لقانون الإصلاح الزراعي واعتقد في إثبات دفاعه في هذا  
الخصوص على المستندات التي قدمها بالإضافة الى ما طلبه من ندب خبير  
لتحقيق هذا الدفاع ، فإن الحكم المطعون فيه أذ قرر عدم سماع دفاعه وقضى  
بطرده هو والمطعون عليهم من الثاني للآخر على أساس عدم إيداعه نسخة  
مكتوبة من عقد الإيجار بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة يكون قد أخطأ  
في تطبيق القانون خطأ حجب عن تحقيق دفاع جوهرى للطاعن قد يتغير به  
وجه الرأى في الدعوى . ( نقض ٦ - ٤ - ١٩٧٨ طمن ٩١٦ س ٤٥ ق ) .

**الدعاوى الناشئة عن إيجار الأراضي . شرط قبولها . إيداع نسخة من  
عقد الإيجار بالجمعية التعاونية الزراعية . المعقود المحررة في تاريخ سابق  
على العمل بالقانون ٨٧ لسنة ١٩٦٣ . لا تخضع لهذا القيد . علة ذلك .**

— مفاد المادتين ٣٦ ، ٣٦ مكررا « ب » من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢  
المعدل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ، أن المشرع جعل من إيداع نسخة من عقد

الايجار بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة شرطا لقبول اية دعوى او منازعة نشئة عن الايجار سواء رغعت الدعوى او المنازعة امام القضاء او امام لجنة الفصل في المنازعات قبل الغائها او امام اية جهة ادارية اخرى ، ولا يقوم مقام هذا الشرط الاقرار بقيام العلاقة التجارية او تقديم عقد الايجار الموقع عليه من الطرفين وهذا الجزاء المستحدث بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٦٣ والمعمول به اعتبارا من ١٣ من فبراير ١٩٦٣ ثم بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ المعمول به في ٨ من سبتمبر سنة ١٩٦٦ اجراء قصد به توفير الحماية للمستأجر ويستهدف منع تحليل الملاك عن طريق استيقاع المستأجرين على بياض دون أن يعلموا شروط العقد التي أمضوها او يدركوا ماهيتها اخذا بأنه متى كان الإيداع مطلوبا فان كتابة العقد لا تكون مقصودة لذاتها وانما تعتبر ضرورة لكي تمكن من حصول الإيداع . ولما كانت الكتابة المودعة لعقد الايجار تتعلق بهذه المثابة بالاثبات لبيان الشرط اللازم لقبول الالبات وقوة الدليل المستند منه ، فانها تخضع لحكم المادة التاسعة من القانون المدني التي تنص بأن تسرى في شأن الأدلة التي تعد مقدما النصوص المعمول بها في الوقت الذي أعد فيه الدليل او في الوقت الذي ينبى اعداده فيه ، بمعنى أن القانون الذي نشأ النصف في ظله هو الذي يحكم المراكز العقيدية المثبتة فيه ، دون اعتداد بما اذا كان ثبت قانون جديد يتطلب دليلا آخر لم يكن يستوجب القوانين القديمة . يؤيد هذا النظر أن المشرع في المادة ٣٦ مكررا يتكلم عن عدم التوقيع على العقد وعن عدم ابداعه باعتباره شيئا واحداً يوجب عند افتقاده ايها أو كليهما على لجنة الفصل في المنازعات الزراعية والتي حلت محلها المحكمة الجزئية المختصة — أن تتحقق من قيام العلاقة الاجارية ومن نوعها بكانة طرق الالبات ، وأن المادة ٣٦ مكررا « ١ » التالية لها تقرر أنه في حالة ثبوت العلاقة الاجارية ونفا لحكم المادة السابقة يلزم الطرف المنتسح عن ابداع العقد او توقيعه بأن يؤدي مصاريف ادارته عن سنة زراعية واحدة بنسبة معينة من الاجرة السنوية ، ويترتب على أن الإيداع لا يكون مطلوبا بالنسبة لعقود الاجارية المبرمة قبل تاريخ العمل بأى من القانونين رقم ١٧ لسنة ١٩٦٣ ورقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ اللذين استحدثا هذا الإيداع ، لما كان ذلك وكان عقد الايجار موضوع النزاع قد أبرم في أول ديسمبر ١٩٥١ أى قبل صدور المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ في شأن الاصلاح الزراعى وقبل سريان

ما استحدث به من تعديلات استوجبت كتابة عقود الإيجار وإيداعها الجمعية التعاونية الزراعية ، وكان القانون السارى وقت إبرام العقد لا يوجب للتدليل على وجود عقود إيجار الاراضى الزراعية اتخاذ أى من الاجراءين ، وكانت قد ثبتت المراكز القانونية للعائدين مقدما منذ نشوء العلاقة ووضعت التزامات وحقوق كل منها بالتطبيق للقواعد العامة السارية وقتذاك فان هذه القواعد التى نشأ التصرف فى ظلها هى التى تحكم المراكز المتعدية بوجوبها ، وبالتالي فلا يكون إيداع هذا العقد لازما ولا يخضع لاحكام المواد ٣٦ مكررا ، ٣٦ مكررا « ١ » مكررا « ب » من الرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ حسبما سرت عليها التعديلات بموجب القانون رقم ١٧ لسنة ١٩٦٣ ثم القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٣ ثم القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ، يستوى فى ذلك ان تكون هذه الاحكام اجرائية او عقابية او متعلقة بعدم التبول ، طالما أن القانون الذى أبرم العقد فى ظله - وعلى ما سلف البيان - لم يكن يشترط الإيداع وبالتيمية فلم ينظم اجراءاته ولم يبين الاجراءات البديلة له . لما كان ما تقدم فان الدعوى المائلة تكون مقبولة سواء اودع المجرر نسخة اصلية من عقد الإيجار او صورة طبق الاصل منه او صورته الشسسية او لم يودعه اصلا ، واذا خلاص الحكم المطعون فيه الى هذه النتيجة وان تنكب الوسيلة فان النعى عليه بخالفه القانون يكون ولا محل له . ( نقض ٢ - ١١ - ١٩٧٧ طعن ٦٢٥ س ٢٢ ق )

#### الامتناع عن التوقيع على عقد الإيجار :

توقيع رئيس الجمعية الزراعية على عقد إيجار ارض زراعية نيابة عن الطرف المتنع . ٦٦ مكررا ق ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ قبل تعديلها بالقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ . ثمرته . صدور قرار مسبق من لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية بقيام العلاقة الاجارية .

- مفاد المادة ٣٦ مكررا من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالاصلاح الزراعى المعدل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ وقيل تعديلها بالمادة الخامسة من القانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ . أنه يشترط لى يوقع رئيس الجمعية التعاونية الزراعية على عقد الإيجار نيابة عن الطرف المتنع ان يعرض الامر على لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية وان تصدر اللجنة قرارا بقيام العلاقة الاجارية - بعد التحقق من ثبوتها - ويكلف رئيس الجمعية

بتحرير العقد والتوقيع عليه نيابة عن ذلك الطرف ، فإذا وقع رئيس الجمعية على العقد دون قرار من اللجنة المذكورة فإن العقد لا يمتد به ولا يصلح دليلا على قيام العلاقة الإيجارية ، إذ كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأن العقد المقدم من المظنون ضده قد وقع عليه رئيس الجمعية التعاونية نيابة عن الطاعن دون صدور قرار من لجنة الفصل في المنازعات الزراعية طبقا لنص المادة ٣٦ مكررا سالف الفكر ، وكان الحكم المظنون فيه قد استند في قضائه بقيام العلاقة الإيجارية بين الطرفين إلى العقد المشار إليه ولم يواجه هذا الدفاع الجوهرى بما يقتضيه فإنه يكون مشوبا بالقصور . (نقض ٢١ - ٢ - ١٩٧٨ طعن ٦١٤ س ٤٤ ) .

#### نطاق امتداد عقود ايجار الاراضى الزراعية :

مستأجر الارض الزراعية . عدم جواز اخلائه من العين الا اذا اخل بالتزام جوهرى فى القانون او العقد . م ٢٥ ق ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل .  
تعلق هذا الحكم بالنظام العام .

— تنص المادة ٣٥ من قانون اصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ على أنه « لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء الاطيان المؤجرة ولو عند انتهاء المدة المتفق عليهما فى العقد ، الا اذا اخل المستأجر بالتزام جوهرى يقضى به القانون او العقد . . . ويقع باطلا كل اتفاق يتضمنه العقد يخالف الاحكام المنصوص عليها فى هذا القانون » . وقد جاء فى المذكرة الايضاحية لقانون تعديلها انه منذ العمل بقانون اصلاح الزراعى صدرت قوانين متتالية بابتداء عقود ايجار الاراضى الزراعية ، حماية لصفار الزراع الذين يعتمدون بصفة رئيسية فى معاشهم على ما تدره تلك الاطيان المؤجرة اليهم من ريع ، ولذلك رأى النص على عدم جواز طلب اخلاء الاطيان المؤجرة الا اذا اخل المستأجر بالتزام جوهرى يقضى به القانون او العقد على نحو ما هو مقرر بالنسبة لايجار الاماكن ويطلان كل اتفاق يتضمنه العقد يخالف الاحكام المنصوص عليها فى هذا القانون ، مما يفاده ان المشرع الذى حق مؤجر الاطيان الزراعية فى انتهاء الايجار باتقضاء محته وجعل ذلك حقا للمستأجر وحده حماية له ، اسوة بما اتبعه بالنسبة لمستأجر الاماكن ، وذلك بنص امر متعلق بالنظام العام يحميه من اخلائه من الاراضى التى يستأجرها دون اعتبار لشخص المؤجر أو صفته أو من يحل محله ، مادام المؤجر كان صاحب صفة تخوله

التأجير وقت إبرام العقد ، ومن ثم فقد عطل المشرع كل حكم يخالف ذلك من أحكام عقد الإيجار في القانون المعدني ( نقض ٤ - ٢ - ١٩٨٠ طعن ١١٥ س ٤٧ ق ) .

**امتداد عقود إيجار الأراضي الزراعية امتدادا قانونيا بعد انتهاء مدتها الأصلية . انصرافه الى الأراضي التي تزرع بالمحاصيل العلفية دون الأراضي المزروعة حدائق علة ذلك .**

— المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مفاد نص المادة ٢٥ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعي معدلة بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ أن امتداد عقود إيجار الأراضي الزراعية امتداد قانوني بعد انتهاء المدة المتفق عليها فيها إنما ينصرف الى عقود إيجار الأراضي الزراعية التي تزرع بالمحاصيل الحقلية العلفية ، أما عقود الأراضي المزروعة حدائق فلا تخضع لحكم تلك المادة ، وفي هذه الحالة تتدخل إرادة المائدين في شأن تحديد المدة وتقدير الأجرة بما يكون أولى بمقتضاهما والغاية من التصاعد وانتهى الى الموازنة بين الالتزامات والحقوق المتبادلة . ( نقض ٤ - ٥ - ١٩٧٧ طعن ٥ س ٤٣ ق ، نقض ٧ - ٤ - ١٩٧٤ طعن ٣٣٠ س ٢٨ ق ) .

**القانونان ٤١١ لسنة ١٩٥٥ و ٣١٥ لسنة ١٩٥٦ . امتداد عقود إيجار الأراضي الزراعية بحكم القانون . ليس للبؤجر الاستيلاء على تلك الأرض الا برضاء المستأجر .**

— امتداد عقود إيجار الأراضي الزراعية الذي قرره القانونان ٤١١ لسنة ١٩٥٥ و ٣١٥ لسنة ١٩٥٦ يتم بحكم القانون ودون حاجة لإعلان المستأجر رغبته في البقاء في الأرض المؤجرة اليه ولا يكون للبؤجر في هذه الحالة أن يستولى على تلك الأرض الا برضاء المستأجر وبعد تحليه عنها باختياره . ( نقض ٩ - ١٢ - ١٩٦٥ طعن ٢٤٢ س ٢١ ق ) .

**تحديد أجرة الأرض الزراعية :**

**أجرة الأرض الزراعية . تقديرها بمعرفة لجنة الفصل في المنازعات الزراعية . شرطه عدم وجود ضريبة مربوطة عليها تزيد عن الجنيه .**

— مفاد نص المادة ٣٣ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بشأن اصلاح الزراعى محلة بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ وقيل تعديلها بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ ، ان المشرع وضع حدا اقصى لايجار الارض الزراعية هو سبعة امثال الضريبة العقارية الاصلية المقررة عليها في ٩ سبتمبر ١٩٥٢ تاريخ صدور المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ متى كانت قيمتها جنيتها او تزيد اما اذا لم تكن قد فرضت ضريبة حتى هذا التاريخ او كانت الضريبة المربوطة تنقل عن جنبه واحد للفدان في السنة نقصد عين المشرع طريقة وضع الحد الاقصى للاجرة بواسطة لجنة الفصل في المنازعات الزراعية بنساء على طلب قوى الشان على اساس اجرة المثل . ( نقض ٢٥ - ١ - ١٩٧٨ طعن ٢١٠ س ٤٤ ق ) .

**زيادة الضريبة العقارية على الارض الزراعية . اقتره . زيادة الاجرة بقدر مساهل للزيادة الضريبية . ٢٣م مكررا في ٥٢ لسنة ١٩٦٦ . ضرورة الاجرة سبعة امثال كابل الضريبة شاملة الزيادة . ق ٦٧ لسنة ١٩٧٥ .**

— مؤدى نص المادة ٣٣ مكررا ( ١ ) من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بشأن اصلاح الزراعى المضافة بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ وقيل الغائها بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ ، انه وان كانت الضريبة على الاطيان يعاد تقديرها كل عشر سنوات وقد تزيد الضريبة المفروضة على الارض عند اعادة تقديرها ، وكان ينبغي وفقا للنص ان تترتب على ذلك تلقائيا زيادة الحد الاقصى للاجرة بمقدار سبعة امثال الزيادة في الضريبة غير ان المشرع عطل هذه النتيجة وجهد سعر الاساس حسبا كان في سنة ١٩٥٢ طبقا لما انصحت عنه بالقانون رقم ١٤ لسنة ١٩٦٦ ثم بالمادة ٢٣ مكررا ( ١ ) سالفة الذكر يستوى في ذلك ان تكون الارض مؤجرة قبل اعادة تقدير الضريبة او كانت مزروعة على النبة بعد اعادة التقدير . ويؤيد هذا النظر ان المادة ٣٣ سالفة الذكر قد صار تعديلها بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ غاصب تحديد الاجرة ابتداء من السنة الزراعية ١٩٧٦/٧٥ وما بعدها يحتسب بسبعة امثال الضريبة العقارية السارية وبهذا التصديل التشريعى زال الارتباط الذى كان قائما بين تحديد اجرة الارض الزراعية وبين سعر الضريبة السارى في تاريخ صدور قانون اصلاح الزراعى لاول مرة . ( نقض ٢٥ - ١ - ١٩٧٨ طعن ٢١٠ س ٤٤ ق ) .

## الدين المستحقة على مستأجر الأرض الزراعية :

أخطار الجمعية التعاونية الزراعية بالنيون المستحقة على مستأجر الأرض الزراعية خلال شهرين من تاريخ العمل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ، وجوبه على كل دائن أيا كان سبب الدين . لا محل مع وضوح النص بالالتجاء الى حكمة التشريع .

١٨ — النص في المادة الثالثة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ بتعديل بعض احكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالاصلاح الزراعى على انه « يجب على كل مؤجر او دائن أيا كانت صفته يحل سندا بدين على مستأجر ارض زراعية كالكبيالات وغيرها ان يتقدم خلال شهرين من تاريخ العمل بهذا القانون ببيان واف عن الدين وقيمته وسببه وتاريخ نشوئه وتاريخ استحقاقه واسم الدائن وصفته ومحل اقامته واسم المدين وصفته ومحل اقامته ، ويقدم هذا الاخطار الى الجمعية التعاونية الزراعية الواقع في دائرتها محل اقامة المدين ويستقط كل دين لا يخطر عنه خلال الموعد المحدد لذلك » وكانت العبرة في تطبيق الاحكام التى اوردتها هذه المادة هى بشخص المدين وكونه مستأجرا لارض زراعية وليست العبرة بشخص الدائن أيا كانت صفته وسواء كان قد نشأ بسبب عقد الايجار او الاستغلال الزراعى بشكل عام او لاي سبب آخر لا علاقة له بزراعة المستأجر للأرض وذلك ذرءا للوسائل التى قد يلجأ اليها الملاك الحاصلون على توقيعات مستأجريهم على سندات محررة على بياض وملء بياناتها باسماء دائنين آخرين سواهم . — على ما افصح عنه المذكرة الايضاحية للقانون المذكور — وكان نص المادة الثالثة سابقة الذكر قد جاء مطلقا بالنسبة لكل مدين يستأجر أرضا زراعية دون قيد أو شرط ولا وجه للاستناد الى حكمة التشريع لان ذلك انما يكون عند غموض النص او وجود لبس فيه أما اذا كان النص واضحا جلى المعنى فانه لا يجوز الخروج عليه او تأويله بدموى الاستهداء بالحكمة التى املته ، واذا كان يبين من الحكم الملمون انه قضى بسقوط الحق في المطالبة بالدين استنادا الى ان الملمون عليه يستأجر أرضا زراعية من ابن الطامن الثانى بالمقد المخرخ

١ — ١٠ — ١٩٦٣ الامر الذى تلبد بما ورد بفكرة الطاعنين المتقدمة لمحكمة الاستئناف وأن الأوراق خلت من الدليل على أن أى من الدائن الاصلى أو المحال إليها قد قام بالاخطار عن الدين الى الجمعية التعاونية الزراعية فى الميعاد الذى حددته المادة الثالثة من القانون سالف الذكر فان لا يكون قد خالف القانون . (نقض ١٦ — ٣ — ١٩٧٨ طعن ١٥٨ س ٤٥ ق ) .

**ديون المؤجر قبل مستأجر الأرض الزراعية الناشئة بعد العمل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ وجوب التصديق على توقيعات ذوى الشأن لدى الجمعية التعاونية . اغفل لذلك اثره . بطلان الدين . وجوب اخطار لجنة المنازعات الزراعية ايضا بهذه الديون . لا محل للفرقة بين الديون الناشئة عن العلاقة الإيجارية وغيرها .**

منادى نص المادتين الرابعة والخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ الذى عمل به من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية بتاريخ ٨ — ٩ — ١٩٦٦ وقبل تعديله بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ ، انه بالنسبة للديون التى تستحق للمؤجر بعد تاريخ العمل بالقانون المذكور على مستأجر أرض زراعية اوجب المشرع التصديق على توقيعات ذوى الشأن على السندات المثبتة لها لدى الجمعية التعاونية الزراعية المختصة ، ورتب بطلان الدين جزاء على تخلف هذا الاجراء ، كما اوجب على الدائن اخطار لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية بهذا الدين خلال شهر من تاريخ نشوئه وناط بهذه اللجنة التحقق من سبب هذه الديون وجديتها واذا جاءت عبارة المادة الخامسة عامة مطلقة من كل قيد فان حكمها ينطبق على كل دين يستحق للمؤجر على مستأجر الأرض الزراعية بعد تاريخ العمل بالقانون سالف الذكر ايا كان سببه يستوى فى ذلك الديون الناشئة عن علاقة الإيجار أو غيرها ، ولا محل لما ذهب اليه الطاعنون — ورثة الدائن — من قصر النص على الديون التى تستحق للمؤجر على المستأجر بسبب علاقة الإيجار استنادا الى الحكمة من التشريع لان ذلك انما يكون عند غموض النص أو وجود لبس فيه ، اما اذا كان النص واضحا جلى المعنى فانه لايجوز الخروج عليه أو تأويله بدعوى الاستوداء بالحكمة التى املته . (نقض ٣ — ٥ — ١٩٧٧ طعن ٢٨ س ٤٤ ق ) .



### عقد ايجار الاراضى الزراعية :

الدائن المرتهن الذى انتقلت اليه حيازة الاراضى الزراعية المرهونة .  
حقه في تأجيرها للغير . عدم انقضاء الإيجار بانقضاء الرهن . امتداد عقد  
الإيجار تلقائيا في مواجهة الدين الراهن ومن الشئى منه العكس .

— للدائن المرتهن متى انتقلت اليه حيازة الارض المرهونة أن  
يستغلها لحساب الراهن الاستغلال المعتاد على الوجه الذى تصلح له ، اما  
بزراعتها أو بتأجيرها الى من يقوم بذلك ، فإذا أجراها الى الغير كان صاحب  
صفة في هذا التأجير ، وبالتالي فإن عقد الإيجار الصادر منه لا ينقضى بانقضاء  
الرهن بل يمتد تلقائيا في مواجهة الراهن . لما كان ذلك وكان الثابت ان عقد  
الإيجار الصادر من الدائن المرتهن — المطعون عليه الخامس — الى الطامنين  
قد حرر وأثبت في دفاتر الجمعية التعاونية طبقا للقانون ، فانه يمتد — حتى  
بعد انقضاء الرهن — في مواجهة المدينيتين الراهنتين — المطعون عليهما  
الثالثة والرابعة اللتين تحلان محل الدائن المرتهن — المطعون عليه الخامس —  
كبؤجرتين ، ويحل من بعدهما كبؤجر المشتريان منهما المطعون عليهما الاول  
والثانى . ( نقص ٤ — ٣ — ١٩٨٠ طعن ٩١٥ س ٤٧ ق ) .

عند فوز حصة الفخرات والمرتبات الدائمة المشروطة يرجع فيها الى  
متوسط غلة الوقت في خمس السنوات الأخيرة الصلاحية سابقة كانت على  
صدور القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٤٦ بشأن احكام الوقت او لاحقة . نص  
المادة ٣٣ من قانون الإصلاح الزراعى الذى حدد اجرة الاراضى الزراعية .  
نص آخر . اجراء الحكم فوز حصة المرتبت على اساس القيمة الإيجارية  
حسبما هي مقدرة بقانون الإصلاح الزراعى لا على اساس متوسط الغلة في  
السنوات من ١٩٢٥ الى ١٩٣٩ حسبما هي مقدرة في قانون الوقت لا مخالفة  
فيه للقانون .

— النص في المادة ٤١ من القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٤٦ بشأن احكام الوقف على ان يجرى مرز حصة الخيرات والمرتببات الدائنة المشروطة فيه على اساس متوسط غلة الوقف في خمس السنوات الاخيرة العادية « انما اراد به الشارع وضع معيار مرز وحد متحرك تقاس به غلة الوقف ويلتزمه قاضي الدعوى عند مرز حصة الخيرات والمرتببات هو متوسط الغلة في خمس السنوات الاخيرة العادية — سابقة كانت على صدور القانون او لاحقة لابتوسط غلة السنوات السابقة وهي السنوات من ١٩٣٥ الى ١٩٤٩، واذا كان ذلك وكان القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الخاص بالاصلاح الزراعي قد حدد القيمة الاجبارية للاراضي الزراعية ونص في المادة ٣٣ منه على انه « لا يجوز ان تزيد اجرة الاراضي الزراعية على سبعة امثال الضريبة الاصلية المربوطة عليها » وهو نص ابرز دعت اليه اعتبارات من المصلحة وقد استمر قائما يحكم علاقة مستأجرى الاراضي الزراعية بالكيفيا حتى الان بحيث اصبحت القيمة الاجبارية — محددة على مقتضاه — هي القيمة الاجبارية العادية للاراضي الزراعية فان الحكم المطعون فيه اذ أجرى مرز حصة المرتببات المشروطة للطاعنات على اساس القيمة الاجبارية حسبما هي مقدرة بقانون الاصلاح الزراعي لا على اساس متوسط الغلة في السنوات من ١٩٣٥ الى ١٩٣٩ حسبما هي مقدرة في قانون الوقف — لا يكون قد خالف القانون او اخطأ في تطبيقه . ( نقض ١٧ — ١٠ — ١٩٦٢ طعن ٦ س ٣٠ ق ) .

**المقصود بالاستغلال بطريق الخفية هو ما كان يغير عقد عدم استفادة واضع اليد بغير عقد اجار من الحماية التي اسبغها قانون الاصلاح الزراعي على مستأجرى الاراضي الزراعية .**

— متى كانت محكمة الموضوع قد ثبتت في حدود سلطتها التقديرية انتماد اجارة بين مصلحة الاملاك والطاعنين بشأن الارض محل النزاع فيها وانتهت الى ان وضع يد الطاعنين كان يغير سند من القانون وان المبالغ التي كانت تحصلها منهم المصلحة المذكورة انما كانت متليل استفادتهم لها بطريق الخفية وكان المستند من المادة ١ مقرة ه من القانون رقم ٢٠٨ لسنة ١٩٥٥ في شأن الحجز الاداري ان المقصود بالاستغلال بطريق الخفية هو ما كان يغير عقد ، فان الحكم المطعون فيه اذ انتهى الى ان الطاعنين لا يحق لهم التمسك بقانون الاصلاح الزراعي رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ في البقاء في الارض

محل النزاع لا يكون مخالفا للقانون ذلك أن قانون الإصلاح الزراعى بمأورده من نصوص في الباب الخامس منه لا يحصى الا مستأجر الاراضى الزراعية أما من كان وضع يده بغير عقد ايجار فلا تشمل هذه الحماية . (نقض ٢٤ — ٦ — ١٩٦٥ طعن ٤٤٩ س ٢٠ ق ١) .

**القانون ٤١١ لسنة ١٩٥٥ و ٢١٥ لسنة ١٩٥٦ . امتداد عقود ايجار الاراضى الزراعية بحكم القانون . ليس للمؤجر الاستيلاء على تلك الاراضى الا برضاء المستأجر .**

— امتداد عقود ايجار الاراضى الزراعية الذى قرره القانون ودون حاجة لاعلان المستأجر رغبته في البقاء في الارض المؤجرة اليه ولا يكون للمؤجر في هذه الحالة أن يستولى على تلك الارض الا برضاء المستأجر وبغض تنجليه عنها باختياره . (نقض ٩ — ١٢ — ١٩٦٥ طعن ٢٤٢ س ٣١ ق ١) .

**حجية الحكم السابق الذى يعتبر واضح اليد مستأجرا أصليا ؛ الطعن بالنقض المبني على تناقض حكيم انتهائين . شرطه . مناقضة الحكم المطعون فيه لفظا سابق حاز قوة الامر المقضى في مسألة كلية شاملة ثار حولها النزاع واستندت حقيقتها بين طرفي الخصومة بالفصل فيها في الحكم السابق . مثال في ايجار .**

— يؤدى نص المادة ٢٤٩ من قانون المرافعات يدل — وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض على أن الطعن المبني على تناقض حكيم انتهائين يصح حيث يكون قضاء الحكم المطعون فيه قد ناقض قضاء سابقا حاز قوة الامر المقضى في مسألة كلية شاملة ثار حولها النزاع بين طرفي الخصومة واستندت حقيقتها بينهما بالفصل فيها في منطوق الحكم السابق أو في اسبابه المرتبطة بالمنطوق . فإذا كان البين من الحكم الصادر في الاستئناف ٢٥٨ لسنة ١٩٧٨ معنى مستأنف المنيا بتاريخ ٢٥ — ٤ — ١٩٧٩ بين الخصوم انه قضى انتهائيا باعتبار الطاعن الاول مستأجرا أصليا لاطيان النزاع مع أخيه الطاعن الثانى وليس مستأجرا من باطنه ولا مجرد ضامن له فحسب ، وانتهى الى رفض الدعوى التى رجعها ضدّهما المطعون عليه بطلب انحكم باقتلائهما لعدم انذاره قبل رجعها وكان الحكم المطعون فيه الصاندر بتاريخ ١٢ — ٢ — ١٩٨٠ قد أسس قضاءه برفض دفع الطاعنين بعدم قبول

الدعويين لخلوها من التنبية على الطامن الاول بالوفاء بالشكل القانوني ، وبالاخلاء استنادا الى ما جاء في اسبيله ( ... ) فانه يكون قد ناقض قضاء الحكم السابق الذي صدر بين الخصوم انفسهم وحاز قوة الامر المقضي وحكم نهائيا في المسئلة الكلية الشاملة المتنازع عليها بين الطامن الاول مستلجر أصلى للطاين المؤجرة للطامن الثاني وليس ضامنا له ، ولا عبرة باختلاف السنة المعول بالتخلف عن الوفاء بوجرتها ولا بين الحكم الاول لم يصبح انتهائيا فيها أسبغه من صفة المستلجر الاصلى على الطامن الاول الا في تاريخ لاحق للدعويين ٧٥٦ لسنة ١٩٧٨ ، ١٤٦ لسنة ١٩٧٩ سسالموط انجزية الطروحتين لما هو مقرر في هذا الخصوص من أن الاحكام كاشفة وليست منشئة ، فيفترض في الطعون ضده العلم بصفة الطامن الاول كمستلجر أصلى منذ تحرير عقد الايجار المؤرخ ١٠ - ١١ - ١٩٦٢ مثار النزاع . لما كان ذلك وكلفت المادة ٣٥ من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل بالقانون ٩٧ لسنة ١٩٧٥ لا تجيز للمؤجر طلب اخلاء الاطيان المؤجرة الا بعد انذار المستلجر بوفاء الاجرة المستحقة . وكان الحكم الطعون فيه قضى برفض دفع الطاعنين بعدم قبول الدعويين على أساس أن الطامن الثاني غير مستلجر فلا ضرورة لاتذاره قبل مخاصمته بدعوى الاخلاء ، فانه يكون قد فصل في النزاع خلافا لحكم آخر سبق أن صدر بين الخصوم انفسهم وحاز قوة الامر المقضي مما يكون معه الطعن بالنقض جائزا . ( نقض ٢ - ١٢ - ١٩٨١ طعن ٨٩٣ س ٥٠ ق ) .

## لجان الفصل في المنازعات الزراعية « الملقاة » :

**لجان الفصل في المنازعات الزراعية . ماهيتها . جهات ادارية ذات اختصاص قضائي جواز قيامها بتفسير القرارات الصادرة منها .**

— اذ كانت لجان الفصل في المنازعات الزراعية — قبل الفائها بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ — تعد جهات ادارية ذات اختصاص قضائي ، وكان لقرارتها حجية أمام المحاكم تبعا لان القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦ خولها ولاية القضاء للفصل في خصومة قائمة بين المؤجرين والمستلجرين سواء على وجه اتقراى أو بالاشتراك مع المحاكم ذات الولاية العامة فانه يسرى على قراراتها ما يسرى على الاحكام بحيث يجوز للجسوم وفقا للمادة ١٩٢ من قانون المرافعات القائم — الذى قسم طلب التفسير في ظله — ان

يطلبوا الى اللجنة التي اصدرت القرار تفسير ما وقع في منطوقه من غموض وابهام ، ومهما يكن من أمر أن التفسير لا ينبغي أن يقصد به تعديل جوهر القرار الصادر أو يتخذ ذريعة لاصلاح خطأ أو تلافى نقص وقع فيه ، يختص بطلب التفسير اللجنة التي اصدرت القرار سواء كانت اللجنة الابتدائية أو الاستئنائية إذ أن القرار التفسيري يعتبر متمما من كل الوجوه للقرار الذي فسرته وتسرى عليهما قواعد موحدة من حيث جواز الطعن . ( نقض ٢١ — ١٢ — ١٩٧٧ طعن ٦١٥ س ٤٣ ق ) .

**سندات الدين المستحقة على مستأجرى الارض الزراعية . وجوب الاخطار عنها أو التصديق عليها بحسب الأحوال . ق ٥٢ لسنة ١٩٦٦ .**  
**الالتزام قاصر على الديون الناشئة عن سبب مغاير لمعد الإيجار وثبته بسند آخر لم يذكر فيه سبب الالتزام . لجهة القضاء المادى تمحيص طبيعة السند .**

— المواد ٣ و ٤ و ٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ بتعديل بعض احكام المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ قبل تعديله بالقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ بشأن الاخطار عن ديون مستأجرى الاراضى الزراعية أو التصديق على التوقيعات بحسب الأحوال — يقتصر مجال اعمالها على الديون الناشئة عن سبب مغاير لمعد الإيجار والمثبتة في سند آخر سواء افتراضا بعدم وجود علاقة بين المؤجر والمستأجر الا في حدود الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار ، واعتبارا بأن وجود سند دين آخر مستقل عنه من شأنه أن يثير الشك حول سببه ، وأن يوحى بأنه قصد به التحايل على زيادة الاجرة القانونية ، أو اى سبب آخر تعوزه الشرعية ، فسادا وجد سند من هذا القبيل لم يخطر عنه ولم يتم التصديق على توقيعاته ، ولم يكن في مكتة لجنة الفصل في المنازعات الزراعية بالقالى أن تتولى تحقيق ما أثبت به من دين ، بالوسيلة التي حددتها المادة الرابعة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ فان من حق جهة القضاء المادى صاحبة الولاية العامة اذا ما طلب منها الحكم باستثناء الدين أن تمحص طبيعة السند ، وأن تبحث الحقيقة المقصود منه وأن تعرض للعلاقة القانونية التي تربط بين أطرافه للتحقق مما اذا كان الدين ناشئا عن سبب مغاير لمعد الإيجار أولا . لما كان ذلك ، وكان لا مجال للتفرع في هذا الشأن بأحكام المادتين ٣٦ و ٣٦ مكررا من المرسوم

بقتون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعى أو بالمادة الثالثة من  
القانون ٥٤ لسنة ١٩٦٦ بشأن لجان الفصل فى المنازعات الزراعية قبل  
الفقه بالقرار بقتون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ والتي ناطت بهذه اللجان  
والمختص استثنائى التحقق من قيام العلاقة الإيجارية ونوعها ، طالما أن  
هذه النصوص الأخيرة متعلقة بثبوت العلاقة الإيجارية عند الامتناع عن  
تحرير العقد أو التقامس عن إيداعه الجمعية التعاونية وهى تختلف فى ذلك  
انطباقها عن السندات موضوع المادة الخامسة من لقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦  
المنطبقة على واقعة الدعوى — وخشية أن تمثل ديونا غير مشروعة بقصد  
حصول المؤجر على مايجاوز سبعة أمثال الضريبة ، أو ديونا وهبية يستغلها  
المالك للتخلص من مزارعيه أتى شاء . ( نقض ٢٥ — ٤ — ١٩٧٩ طعن  
٨٤٥ س ٤٥ ق ) .

**لجان فض المنازعات الزراعية . اختصاصها قاصر على المنازعات  
الناتجة من عقود إيجار الاراضى التى تزرع بالمحاصيل العائدية دون  
الحدائق والمشاتل . ق ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ و ق ٥٤ لسنة ١٩٦٦ .**

— حدد القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ الذى أنشأ لجان الفصل  
فى المنازعات الزراعية فى مادته الثالثة اختصاص هذه اللجان ومنها النظر  
فى المنازعات الناشئة عن تطبيق احكام المادة ٣٩ مكرر من قانون الإصلاح  
الزراعى ، والمنطاط فى هذا الاختصاص — وعلى ما جرى به قضاء هذه  
المحكمة — أن يكون عقد الإيجار خاضعا لاحكام الامتداد المنصوص عليه فى  
تلك المادة ، والذى ينصرف الى عقود إيجار الاراضى الزراعية التى تزرع  
بالمحاصيل الحقلية العائدية دون عقود إيجار الحدائق والمشاتل التى لا تختص  
تلك اللجان بنظر المنازعات المتعلقة بها ، وقد نص القانون رقم ٥٤ لسنة  
١٩٦٦ الذى ألغى القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ فى المادة الثانية منه على  
أن هذه اللجان تختص بنظر المنازعات الناشئة عن العلاقة الإيجارية فى  
الاراضى الزراعية وما فى حكمها من الاراضى البور والصحراوية والقبالة  
للزراعة وعلى وجه الخصوص فى المنازعات الناشئة عن تطبيق احكام المواد  
من ٣٢ الى ٣٦ مكرر ( ز ) من قانون الإصلاح الزراعى والنص فى المواد ٣٣  
مكرر ، ٣٥ و ٣٦ مكرر من المرسوم بقتون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ . . . .  
المعدة بالقوانين ١٧ لسنة ١٩٦٣ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ، ٥٥ لسنة ١٩٦٦ يعل

على أن مناط اختصاص لجان الفصل في المنازعات الزراعية ظل بعد صدور القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦ محصوراً في عقود إيجار الأراضي الزراعية التي تبرع بالحاصيل الحقلية العادية والتي تمتد بحكم القانون بعد انتهاء المدة المتفق عليها فيها وأن لا اختصاص لهذه اللجان بالمنازعات المتعلقة بعقود الأراضي التي تؤجر لزراعتها حدائق ومشاتل وأما بمقتضى الاختصاص بها للمحاكم صاحبة الولاية العامة بالفصل في جميع المنازعات إلا ما استثنى بنص خاص . (نقض ١٨ - ١ - ١٩٧٨ طعن ٨٠ س ٤٤ ق ) .

**الاختصاص الانفرادي للجان الفصل في المنازعات الزراعية . منطوقه**  
ق ٥٤ لسنة ١٩٦٦ قبل تعديله بالقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ .

— المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مفاد المادة الثالثة من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦ بشأن لجان الفصل في المنازعات الزراعية الذي اتيت الدموى في ظله وقبل الغائه بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ أن مناط الاختصاص الانفرادي لهذه اللجان هو أن يكون الفصل في المنازعة ما يقتضى تطبيق حكم من أحكام المواد من ٣٢ حتى ٣٦ مكرر ( من قانون الإصلاح الزراعى ) والتي يجع بينها اشتغالها على القواعد الأساسية التي شرعها القانون الأخير لحماية مستأجرى الأرض الزراعية وفي حدود علاقتهم بالمؤجرين لهم وكان من هذه المواد المادة ٣٣ سائلة الذكر وكان الثابت أن الضريبة المربوطة تقل من الجنيه عند صدور قانون الإصلاح الزراعى فان اللجنة تكون مختصة بتقدير القيمة الإيجارية على أساس أجر المثل وان ساوى سبعة أمثال الضريبة أو زاد عليها وفي تحديد مساحة الأرض الزراعية المؤجرة توصلاً للتعرف على الإجرة . (نقض ٢٥ - ١ - ١٩٧٨ طعن ٢١٠ س ٤٤ ق ) .

**إجرة الأرض الزراعية . تقديرها بمعرفة لجنة الفصل في المنازعات الزراعية . شرطه عدم وجود ضريبة مربوطة عليها تزيد عن الجنية .**

— مفاد نص المادة ٣٣ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بشأن الإصلاح الزراعى محللة بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ وقبل تعديلها بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ أن المشرع وضع حداً أقصى لإيجار الأرض الزراعية هو سبعة أمثال الضريبة

المطالبة الأصلية المقررة عليها في ٩ سبتمبر ١٩٥٢ تاريخ صدور المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ متى كانت قيمتها جنيتها أو تزيد أما إذا لم تكن فرضت ضريبة حتى هذا التاريخ أو كانت الضريبة المربوطة تقبل عن جنيتها ولهد للثفدان في النسبة نقد عين المشرع طريقة وضع الحد الأقصى للأجرة بواسطة لجنة للفصل في المنازعات الزراعية بنشاء على طلب ذوى الشأن على أساس أجرة المثل . (نقض ٢٥ — ١ — ١٩٧٨ طمن ٢١٠ س ٤٤ ق ) .

**القرارات النهائية التي تصدرها لجان الفصل في المنازعات الزراعية في حدود اختصاصها ذات حجية أمام المحاكم . إباحة الطعن فيها بالقانون ١١ لسنة ١٩٧٢ لا أثر له على الاختصاص الانفرادى لهذه اللجان .**

— حظر المشرع على المحاكم ومقائلس الفقرة الثانية من المادة السابعة من القانون ٥٤ لسنة ١٩٦٦ النظر في المنازعات التي تدخل في اختصاص لجان الفصل في المنازعات الزراعية المحددة بالفترة الثانية من المادة الثالثة منه ومؤدى ذلك أن الشارع حول هذه اللجان باعتبارها جهات إدارية ذات اختصاص قضائى ولاية القضاء للفصل في خصومة ناشئة عن العلاقة الإيجارية في الأراضى الزراعية وما في حكمها للقرارات التي تصدرها هذه اللجان في حدود اختصاصها حجية أمام المحاكم العادية لا يغير من ذلك أن المادة الأولى من القانون رقم ١١ لسنة ١٩٧٢ والمعمول به من تاريخ نشره في ٨ — ٩ — ١٩٧٢ والذي ألغى المادة السابعة آتفة الذكر وفتح باب الطعن في إلغاء أووقف تنفيذ القرارات الصادرة من لجان الفصل في المنازعات الزراعية بعد أن كان موصداً لأن هذا القانون لم يعدل من نطاق الاختصاص المنفرد أو المشترك لهذه اللجان ، وظلت يد القضاء العساذى مظلولة عن نظرها ابتداء حتى ألغى هذا القانون كلية فيها بعد وأن كان قد أباح الطعن على ما تصدره هذه اللجان من قرارات أمام الجهة المختصة بنظرها . (نقض ٢٥ — ١ — ١٩٧٨ طمن ٢١٠ س ٤٤ ق ) .

**الاختصاص الانفرادى للجان الفصل في المنازعات الزراعية . مناطه . اختصاصها بالفصل فيها إذا كانت الإجارة في حقيقتها تنصب على زراعة واحدة في السنة تنتهى بانتهاء مدتها من عدمه .**  
— مؤدى نص المادة الثالثة من القانون ٥٤ لسنة ١٩٦٦ بشأن



لجان الفصل في المنازعات الزراعية قبل الفائه بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ ، والفقرتين الاولى والخامسة من المادة ٣٥ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ قبل تعديلها بالقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ ، وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — على ان مناط الاختصاص الانفرادي للجان الفصل في المنازعات الزراعية هو ان يكون الفصل في المنازعة مما يقتضى تطبيق حكم من احكام المواد من ٢٢ — ٣٦ مكررا « ز » من قانون اصلاح الزراعى والتي يجمع بينها اشتمالها على القواعد الاساسية التى شرعها القسانون الاخير لحماية مستأجرى الاراضى الزراعية التى تستغل بالحاصيل الحقلية العادية وفى حدود علاقتهم بالمؤجرين لهم . ولما كان مؤدى المادة ٣٥ كتفه الذكر ان اللجان تستأثر بالاختصاص بكافة المنازعات التى تنور حول امتداد اجارة الاراضى الزراعية بحكم القانون ولا تشاركها فيه اية جهة قضائية اخرى ويندرج ضمنها الفصل فيها اذا كانت الاجارة فى حقيقتها من زراعة موسمية وتنصب على زرة واحدة فى السنة لمقتهى بانتهاء المدة المتفق عليها ام لا — لا ينال من ذلك ما جاء بالفقرة الاخرة من هذه المسادة من عدم سريان الحكم الوارد بالفقرة الاولى منها بالنسبة للاراضى المرخص فى زراعتها زرة واحدة فى السنة لان المادة ٣٥ جاءت ضمن المواد التى تخص لجان الفصل فى المنازعات الزراعية وحدها بالفصل فى المنازعات الناشئة عن تطبيق احكامها دون استثناء لاي مقسرة من مقراتها . ( نقض ٢٢ — ١١ — ١٩٧٨ طعن ٨١٣ س ٤٥ ق ) .

**عقود ايجار الاراضى الزراعية المنازعة فى صحتها او بطلانها والمنازعات المتعلقة بالحد الاقصى للحيازة . انمظاد الاختصاص بنظرها لكل من لجان الفصل فى المنازعات الزراعية والمحاكم . القرار القهالى الصادر من اللجنة فى هذا الخصوص . اكتسابه قوة الامر المقضى .**

— يؤدى نص المادة الثالثة من القانون ٥٤ لسنة ١٩٦٦ بشأن لجان الفصل فى المنازعات الزراعية قبل الفائه بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ ، والفقرة الثانية من المادة السابعة منه قبل الفائه بالقانون رقم ١١ لسنة ١٩٧٢ ، وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ان المشرع خول لجان الفصل فى المنازعات الزراعية اختصاصا يشاركها فيه القضاء العادى واختصاصا انفراديا تستأثر به ولا تشاركها فيه اية جهة قضائية اخرى ،

يتناول المنازعات المبينة على سبيل الحصر في الفقرة الثانية من المادة الثالثة الإشارة ولما كانت المنازعة في صحة العقد المثبت لقيام العلاقة الإيجارية أو بطلانه أو في تطبيق أحكام المادة ٣٧ من قانون الإصلاح الزراعي الخاصة بلحد الأتقى للحيازة تندرج ضمن المنازعات الإيجارية للأراضي الزراعية المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة الثالثة المذكورة فينمقد الاختصاص بنظرها لكل من لجان الفصل في المنازعات الزراعية والمحاكم ، ويكون للقرار النهائي الصادر فيها من اللجنة المختصة قوة الأمر المقضى بما لا يجوز معها للخصوم العودة الى مناقشة ذات النزاع في أى دعوى تالية ولو بادلة قانونية أو واقعية لم يسبق إثارتها أمام اللجنة أو اثرت ولم يبحثها القرار الصادر فيها . ( نقض ٥ — ٤ — ١٩٧٨ طعن ٧٩٣ س ٤٤ ق ) .

**المنازعة في صحة العقد .** اتساع نطاقها لبحث ما يتعلق ببطلانه أو صوريته صورية مطلقة القرار النهائي الصادر من اللجنة الاستئنافية للفصل في المنازعات الزراعية بثبوت العلاقة الإيجارية . اثره . عدم جواز الإنداء من بعد بصورية العقد .

— المنازعة في صحة العقد يتسع نطاقها — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة لبحث كل ما يتعلق بوجود العقد أو انعدامه وبصحته أو بطلانه أو صوريته صورية مطلقة اذ من شأن هذه الصورية لو صحت ان يعتبر العقد ولا وجود له قانوناً فتحويل دون الحكم بصحته ، ومن ثم فان الحكم المطعون فيه اذ اعتد بحجية القرار الصادر من اللجنة الاستئنافية للفصل في المنازعات الزراعية ثبوت العلاقة الإيجارية بين المطعون عليه الاول وبين الطاعن بصدد ما اثاره الاخير من صورية عقد الإيجار يكون قد اصاب صحيح القانون . ( نقض ٥ — ٤ — ١٩٧٨ طعن ٧٩٣ س ٤٤ ق ) .

**اختصاص لجان الفصل في المنازعات الزراعية .** في ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ . المنازعات بشأن الامتياز بين مستأجرى الأرض الزراعية . لا تندرج ضمن الاختصاص الانفرادى لهذه اللجان .

— اذ كانت المادة الثالثة من القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ بإنشاء لجان الفصل في المنازعات الزراعية الذى رُفعت الدعوى في ظلها

وقبل الغائه بالقانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦ حددت اختصاص هذه اللجان بنظر المنازعات الناشئة عن تطبيق احكام المادة ٣٩ مكررا ( ١ ) من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بشأن اصلاح الزراعى وهى الخاصة بامتداد الإيجار التى تنور حول مقدار المساحة المؤجرة والالتزامات التى ينحلها كل من المالك والمستأجر فى نظام المزارعة وكيفية استخدام السلف التقديى او العينية فى عقد الزراعة وكان النزاع فى الدعوى يدور حول الانضلية بين الطائفة وبين المطعون ضده الاول فى استئجار ارض بالنزاع وهو مالا يندرج ضمن أى من الحالات المشار إليها آنفا ، فانه لا مجال لاختصاصها لما تقتضى به المادة الخالصة من ذات القانون من وجوب طرح النزاع على اللجان المنشأة بمقتضاه قبل الالتجاء الى الجهات القضائية .

( نقض ٢ - ٢ - ١٩٧٧ طعن ٥٦٤ س ٣٩ ق ) .

**اختصاص لجان الفصل فى المنازعات الزراعية . ق ٥٤ لسنة ١٩٦٦ .**  
**تزامم مستأجرى الارض الزراعية . لا يدخل ضمن حالات الاختصاص**  
**الانفرادى لهذه اللجان .**

— اذ كين القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦ الذى الفى القانون ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ صدر اثناء سير الدعوى وقبل الفصل فيها وأورد قواعد جديدة تنظم اختصاص اللجان التى تنشأها فتلط بها وفقا لنص المادة الثالثة من الفصل فى المنازعات الناشئة عن العلاقة الإيجارية فى الاراضى الزراعية وما فى حكمها من الاراضى البور والغلبلة للزراعة وخصها انفرادا بالفصل فى المنازعات الناشئة عن تطبيق احكام المواد من ٣٢ الى ٣٦ مكررا ( ز ) من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بشأن اصلاح الزراعى وكل خلاف ينشأ حول استخدام السلف التقديى او العينية فى عقود الزراعة وجبيع الاشتكالات المطلقة بتنفيذ قرارات اللجنة ، وحظر على المحاكم ونفسا لنص الفترة الثانية من المادة السابعة منه التنظر فى المنازعات التى تدخل فى اختصاص هذه اللجان المحدد بالفترة الثانية من المادة الثالثة سالمة الفكر وأوجب أهالة جبيع للتقضايا المنظورة لىلم محكم الدرجة الاولى والتى تدخل فى هذا الاختصاص الى اللجان المذكورة ، وكان مؤدى ذلك ان الشارع خول لجان الفصل فى المنازعات الزراعية اختصاصا عاما بنظر اننازعات

الناشئة عن العلاقة الإيجارية في الأراضي الزراعية وما في حكمها ثم اخصصها وحدها بالفصل في المنازعات التي أوردها في الفقرة الثانية من المادة الثالثة ، مما يفاده أن المشرع سلب المحاكم اختصاصها بنظر المنازعات الأخيرة وحدها دون المنازعات الإيجارية الأخرى التي جعل للخصوم فيها الخيار بين سلوك الطريق العام برغمها أمام المحاكم أو سلوك الطريق الخاص برغمها أمام لجان الفصل في المنازعات الزراعية ، لما كان ذلك وكان تراحم المستأجرين لا يدخل في نطاق المنازعات الناشئة عن تطبيق احكام المواد من ٢٢ الى ٣٦ مكررا ( ز ) من قانون الإصلاح الزراعي ، فان الحكم المطعون فيه اذا انتهى الى رفض الدفع بعدم اختصاص المحكمة ولائيا بنظرها يكون قد اصاب صحيح القانون . ( نقض ٢ — ٢ — ١٩٧٧ طعن ٥٦٤ س ٣٩ ق ) .

**لجان الفصل في المنازعات الزراعية . ق ٥ لسنة ١٩٦٦ . عدم اختصاصها بالمنازعات الخاصة بإيجار الحدائق .**

— مؤدى ما تنص به المادة الثالثة من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦ بشأن لجان الفصل في المنازعات الزراعية — قبل الغائه بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ — من اختصاص هذه اللجان بنظر المنازعات الناشئة عن تطبيق المادة ٣٥ من قانون الإصلاح الزراعي أن تخرج من اختصاص اللجان المنازعات الخاصة بإيجار الحدائق ، لما كان ذلك وكان الثابت من عقد الإيجار الذي يستند اليه الطاعن انه استأجر بمقتضاه حديقة موالح مثمرة بها مخازن وآلة رى فان الحكم المطعون فيه اذا انتهى الى رفض الدفع بعدم الاختصاص الولائي تسييسا على أن قانون الإصلاح الزراعي أخرج الحدائق من نطاق تطبيقه فانه لا يكون قد اخطأ في تطبيق القانون . ( نقض ٤ — ٥ — ١٩٧٧ طعن ٥ س ٤٣ ق ) .

**الاختصاص الانفرادي للجان الفصل في المنازعات الزراعية . منطاه . المنازعة بشأن عدم نفلا عقد الإيجار الصادر من أحد الشركاء على الشروع قبل باقى الشركاء . الاختصاص بنظرها للمحكم العادية دون اللجان ،**

— المقرر — في قضاء هذه المحكمة — أن مفاد نص المادة الثالثة من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦ بشأن لجان الفصل في المنازعات الزراعية — قبل الغائها بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ — أن مناسط الاختصاص

الانفرادى للجان المشار إليها أن يكون الفصل في المنازعة بما يقتضى تطبيق حكم من أحكام المواد من ٢٢ الى ٣٦ مكرر «ز» من قانون الإصلاح الزراعى والنسب يجمع بينهما اشتغالها على القواعد الأساسية التى شرعها القانون الاخير لحماية مستأجر الاراضى الزراعية وفى حدود علاقته بالمؤجر له ، فإذا جاوزت المنازعة هذا النطاق او لم يكن الفصل فيها يتطلب تطبيق حكم من أحكام مواد قانون الإصلاح الزراعى سائلة الاشارة فان الاختصاص ينمقد للمحكم العادية صاحبة الولاية العلية بالفصل فى جميع المنازعات لما كان ما تقدم وكان ما تمسك به الطاعنان أمام محكمة الموضوع انما ينطبق بالاثار القانونى للعتود الصادرة من المظمون عليه الاول الى المظمون عليهم من الثالث الى الحادى عشر قبل الطاعنين كشرىكين مشتاعين وكان الفصل فى هذا الامر مرده الى القواعد العادية فى القانون المدنى ولا صلة له بأحكام المواد المشار إليها فى قانون الإصلاح الزراعى ، وكان الاختصاص بهذه المثابة مخولا للقضاء العادى دون لجان الفصل فى المنازعات الزراعية ، فان اطراح الحكم دفاع الطاعنين القائم على عدم نفاذ هذه العتود فى حقهما تبعا لعدم اقرارهما لهما باعتبارهما صاحبي أغلبيةية الاتصبة الشائعة فى انعين المؤجرة على سند من التقيد بالقرار الصادر من اللجنة المشار إليها باتيات قيام العلاقة الايجارية ايا كان وجه الراى فى صحة القرار ومدى حجيته يكون قد حجب نفسه عن الفصل فى موضوع يدخل فى صميم اختصاصه . ( نقض ٢١ - ١٢ - ١٩٧٧ طعن ٥٨٧ س ٤٣ ق ) .

#### **اختصاص لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية بطلب غسخ عقد الايجار .**

**مناطه .** النزاع حول امتداد عقد ايجار ارض لاستخراج اترية منها لصناعة الطوب . عدم اختصاص هذه اللجنة بالفصل فيه .

— اذ كان المشرع قد ربط التفصيص فى الفرض المدة له العين المؤجرة وبين تخويل المؤجر عرض الخلاف بينه وبين المستأجر على لجان الفصل فى المنازعات الزراعية وكان الواضح من سياق المادة ٣٥ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعى المعدل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ان لجوء المؤجر الى لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية لنسغ العقد لا يكون الا اذا اخل المستأجر بالتزام جوهرى ناشئ عن التعاقد على ايجار ارض معدة لاستغلالها زراعى ، وكان يطاسر ذلك

ما تقضى به الفقرة الثانية ( ١ ) من المادة الثالثة من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦ بشأن لجان الفصل في المنازعات الزراعية قبل الغائه بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ — التي نالمت بهذه اللجان وحدها وبوجه خاص الفصل في المنازعات الناشئة عن تطبيق بعض مواد قانون الإصلاح الزراعى من بينها المادة ٣٥ ، فإن اللجة لا تختص دون غيرها الا فى نطاق الغرض الزراعى الذى تكون الارض الموجرة قد أعدت له . لا يغير من ذلك ما أورده الفقرة الاولى من المادة الثالثة من القانون ٥٤ لسنة ١٩٦٦ من اختصاص اللجان بنظر المنازعات الناشئة عن العلاقة الاجبارية فى الارض الزراعية وما فى حكمها من الاراضى البور والصحراوية والقبلة للزراعة لان هذه الفقرة لا تشير الى اختصاص تنفرد به اللجان ، انما تنيد أن هناك منازعات تشترك فى الاختصاص بنظرها المحاكم العادية ولجان الفصل وللأطراف الخيسار فى اللجوء الي ايها واذا انتهى الحكم الى هذه النتيجة وقرر انه لا اختصاص للجان الفصل فى النزاع المعروض — حول امتداد عقد ايجار أرض لاستخراج أثره منها لصناعة الطوب — فانه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

( نقض ٢٨ — ١ — ١٩٧٦ طعن ٥٣٠ س ٤٢ ق ) .

**اختصاصي لجان الفصل في المنازعات الزراعية بنظر المنازعات الناشئة عن تطبيق م ٣٥ من قانون الإصلاح الزراعى . شرطه . خضوع عقد الإيجار لاحكام الامتداد القانوني المنصوص عليه في هذه المادة .**

— اذ كان مؤدى ما تقضى به المادة الثالثة من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦ بشأن لجان الفصل فى المنازعات الزراعية من اختصاص هذه اللجان بنظر المنازعات الناشئة عن تطبيق المادة ٣٥ من قانون الإصلاح الزراعى ، وجوب أن يكون عقد الإيجار خاضعا لاحكام الامتداد القانوني المنصوص عليه فى تلك المادة الامر المنتفى فى الدعوى المأثلة ، وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر وانتهى الى عدم خضوع عقد الإيجار موضوع الدعوى لاحكام الامتداد القانوني طبقا لقانون الإصلاح الزراعى ، وبالتالي عدم اختصاص لجان الفصل فى المنازعات الزراعية بنظر الخلاف الناشء عنه ، فانه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون . ( نقض ٣ — ٢ — ١٩٧٦ طعن ٢٢٤ س ٤٢ ق ) .

الاختصاص الانفرادى للجنة الفصل في المنازعات الزراعية . شرطه .  
ان يقتضى الامر تطبيق احكام مواد من ٣٢ حتى ٣٦ مكرر ( ز ) من قانون  
الاصلاح الزراعى . طلب المالك طرد وكيله من الارض المنقصة ومن اجر له  
الوكيل بمقد صوري متجاوزا حدود وكيلته . اختصاص المحاكم العادية  
بنظر هذه المنازعة .

... مفاد نص المادة ٣ من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٦ بشأن  
لجان الفصل في المنازعات الزراعية قبل الغائها بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥  
ان مناط الاختصاص الانفرادى للجان المشار اليها ان يكون الفصل في المنازعة  
مما يقتضى تطبيق حكم من احكام المواد من ٣٢ حتى ٣٦ مكررا ( ز )  
من قانون 'الاصلاح الزراعى' والتى يجمع بينها اشتغالها على القواعد  
الاساسية التى شرعها القانون الاخير لحماية مستلجر الاراضى الزراعية  
وفى حدود علاقته بالمؤجر له ، ماذا جاوزت المنازعة هذا النطاق او لم يكن  
الفصل فيها تطبيق حكم من احكام مواد قانون اصلاح الزراعى سائلة  
الاشارة فان الاختصاص ينعقد للمحاكم العادية صاحبة الولاية القضائية  
بالفصل فى جميع المنازعات ، واذا كان الواقع فى الدعوى ان المطعون عليه  
الاول اقامها على سند من ان الطاعن الثانى — وكيله السابق — هو الواضع  
يده على الاطيان محل النزاع بطريق الغصب بعد انتهاء الوكالة ، وان عقدى  
الايجار الصادرين منه الى شقيقه الطاعن الاول صوريان واهرمهما متجاوزا  
حدود الوكالة ، وكان الفصل فيها برده الى القواعد العامة فى القانون المدنى  
دون احكام المواد سائلة الذكر من قانون اصلاح الزراعى ، فان الاختصاص  
بنظر الخلاف يكون للقضاء العادى دون لجان الفصل فى المنازعات الزراعية .  
( نقض ١٩٧٦/٤/٧ طمن ٢٧٣ س ٤٢ ق ) .

المنازعات المتعلقة باشتعاح احد المتماثلين من التوقيع على عقد ايجار  
الارض الزراعية او عدم ايداع نسخة من العقد متر الجمعية الزراعية ،  
وللتحقق من قيام العلاقة ايجارية . اختصاص لجنة الفصل فى المنازعات  
الزراعية دون غيرها بالفصل فى هذه المنازعات .

١١٧ — المنازعات المشار اليها بالمادة ٣٦ مكررا من الرسوم بقانون  
رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالاصلاح الزراعى معطلة بالقانون رقم ٥٢ لسنة  
١٩٦٦ هى تلك التى تتعلق باشتعاح المؤجر عن ايداع عقد ايجار بالجمعية

التعاونية الزراعية أو باقتناع أحد طرفيه من توقيع عقد الإيجار عند التبليغ بذلك من أحد الطرفين المتعاقدين ، وما ناطته المادة ٣ من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦ بشأن لجان الفصل في المنازعات الزراعية من اختصاص انفرادي — لهذه اللجان من التحقق من قيام العلاقة الإيجارية ونوعها ، والذي يمتنع على المحاكم النظر فيه بالتطبيق للفقرة الثانية من المادة الثالثة والفقرة الثانية من المادة السابعة من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦ مقصور على الأحوال المذكورة في المادة ٣٦ مكررا آتفة الذكر .

وإذا كانت المنازعة لا تتعلق بنزاع قائم بين المؤجر والمستأجر على التوقيع على عقد الإيجار أو الانقضاء عن ايداع نسخه مقرر الجمعية التعاونية ، فإن الاستناد الى المادة الأخيرة — في الدفع بعدم الاختصاص الولائي — يكون ولا محل له . ( نقض ٧ — ٤ — ١٩٧٦ طمس ٢٧٣ م ٤٢ ق ) .

**الامتداد القانوني لعقود إيجار الأراضي الزراعية قاصر على إيجار الأراضي التي تزرع بالمحاصيل العادية . عدم شموله عقود إيجار الحدائق . علة ذلك .**

— النص في المادة ٢٩ مكرر « ١ » من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعي معدلة بالقانون رقم ١٣٩ لسنة ١٩٦٢ — التي كانت نافذة أثناء قيام الإجارة محل النزاع — على أن عقود الإيجار تمتد الى نهاية السنة الزراعية ١٩٦٤ — ١٩٦٥ ، أنها ينصرف الى عقود إيجار الأراضي الزراعية التي تزرع بالمحاصيل الحقلية العادية . أما عقود إيجار الحدائق فهي لا تخضع لحكم تلك المادة ، لأن التعاقد فيها لا يقع على منفعة الأرض محسوب ، وإنما يقع أيضا على منفعة الأشجار المثمرة القائمة فيها والتي تكبد المالك في سبيل غرسها والعناية بها نفقات كبيرة ، بل أن هذه المنفعة الأخيرة هي — في الواقع — الغاية الحقيقية التي يهدف اليها المستأجر وهي التي على أساسها تقدر الإجرة عند التعاقد ، ومن أجل ذلك نصت المادة الأولى من التفسير التشريعي رقم واحد لسنة ١٩٥٣ على أنه « لا يسرى تحديد الحد الأقصى للإجرة بسبعة أمثال الضريبة على إيجار الحدائق ... » تقديرا من المشرع أنه ليس من العدل ألا يشارك المالك



المستأجر فيها فتنتج الحديقة من ريع يفوق كثيرا ما تفسله الأرض الزراعية العادية . واذ انطلق أجرة الحدائق من قيد التصديب المخصوص عليه في المادة ٣٣ من قانون الإصلاح الزراعي ، فانها تخضع في تقديرها عند التصديق لظروف العرض والطلب وحالة الحديقة وطاقة أشجارها في الأثمار ، وهي أمور قد تتغير من آن لآخر فتؤثر على قيمة الاجرة ارتفاعا أو هبوطا ، ولذلك كان من المتعين أن تتدخل الإرادة بعد انتهاء مدة الاجارة لتحديد الاجرة الجديد في ظل الظروف التي سبق بيانها ، والقول بغير ذلك - أي بامتداد عقود إيجار الحدائق امتدادا قانونيا - يؤدي الى ثبات هذه العقود عند قيمة الاجرة الاولى المحدد فيها ، وهو أمر يتعارض مع طبيعة تلك العقود . ولا يغير من هذا النظر أن المشرع لم يستثنى العقود المذكورة من احكام الامتداد القانوني ، كما استثناه من تحديد حد أقصى للاجرة بسبعة أمثال الضريبة اذ انه وعلى ما هو ظاهر من المذكرات الايضاحية لقانون الإصلاح الزراعي والقوانين المتعاقبة التي نصت على امتداد عقود الإيجار الزراعية ومنها القانون رقم ١٣٩ لسنة ١٩٦٢ المشار اليه فيما تقدم - انها تهدف الى حماية صغار الزراع الذين يعتمدون بصنة رئيسية في معاشهم على ما تدره الاطيان الموجهة اليهم من ريع ، فلو لم يتدخل بالنص على امتداد عقود الإيجار لحرمت الكثرة الغالبة من هؤلاء الزراع الذين يستأجرون من الاراضي الزراعية ما مساحته ثلاثة ملايين فدان تقريبا من مصدر رزقهم الوحيد وهو ما يترتب عليه خفض مستوى معيشتهم وانتشار البطالة فيهم في الوقت الذي تسمى فيه الدولة الى توفير دخل معقول لكل مواطن . وهذا الذي جاء في المذكرات الايضاحية يدل على أن قوانين الامتداد ما صدرت الا لتطبق على عقود إيجار الاراضي التي تزرع بحاصيل حقلية عادية دون الحدائق التي يعتبر استئجارها ادنى الى الاستغلال التجاري منه الى الاستغلال الزراعي خاصة وأن مستأجري هذه الحدائق غالبا ما يكونون من تجار الفاكهة أو على الاقل ليسوا من صغار الزراع الذين قصد المشرع حمايتهم ، يؤكد ذلك انه بعد أن اضيفت المادة ٣٩ مكررا الى قانون الإصلاح الزراعي بالقانون رقم ١٩٧ لسنة ١٩٥٢ قاضية بامتداد عقود الإيجار التي تنتهي مدتها بنهاية السنة الزراعية ١٩٥١ - ١٩٥٢ لمدة سنة زراعية واحدة اضرى صدر التفسير التشريعي رقم واحد لسنة ١٩٥٢ وجاء في المادة الثالثة منه أن

« المستأجر الذي يمتد عقد إيجاره ونفا لحكم المادة ٣٩ مكرراً هو الذي يستأجر الأرض لسنة زراعية كاملة ، فلا ينتفع بحكم المادة المذكورة من كان يستأجر الأرض لأحصول شتوى أو نيلي أو كان يستأجرها لزراعة الخضر أو المفلت جزءاً من السنة » . فهذا الاستثناء يحدد طبيعته الأرضى التى تخضع عقود استئجارها لأحكام الامتداد القانونى بانها تزرع بحاصل حقلية عادية ، لأن هذه الأرضى — دون الحدائق — هى التى يمكن تأجيرها على النحو المشار اليه فى الشق الآخر من ذلك التفسير التشريعى ( نقض ٧ - ٤ - ١٩٧٤ طعن ٣٣٠ من ٣٨ ق ) .

**المنازعات المتعلقة بامتداد عقود إيجار الحدائق . انعقاد الاختصاص بنظرها للحكم العادية دون لجان الفصل فى المنازعات الزراعية .** مؤدى ذلك . امتناع عرض هذه المنازعات على تلك اللجان قبل الالتجاء للقضاء . فى ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ .

— نص القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ — الذى أنشأ لجان الفصل فى المنازعات الزراعية والذى كان نافذا أثناء نظر الدعوى أمام محكمة الموضوع — فى البند ( ١ ) من المادة الثالثة منه على أن هذه اللجان تختص بنظر المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام المادة ٣٩ مكرراً « ١ » من قانون الإصلاح الزراعى . وإذا كان المناط فى هذا الاختصاص أن يكون عقد الإيجار خاضعاً لأحكام الامتداد القانونى المنصوص عليه فى تلك المادة ، فإن لجان الفصل فى المنازعات الزراعية تكون — لما تقدم — غير مختصة بنظر المنازعات المتعلقة بامتداد عقود إيجار الحدائق ويمنع تبعاً لذلك أعمال حكم المادة الخامسة من القانون رقم ١٥٨ لسنة ١٩٦٢ المشار اليه والتى تستوجب أن يطرح على تلك اللجان المنازعات المنصوص عليها فى المادة الثالثة من القانون وأن تصدر قراراتها فيها قبل الالتجاء الى الجهات القضائية . ( نقض ٧ - ٤ - ١٩٧٤ طعن ٣٣٠ من ٣٨ ق ) .

**عدم جواز الالتجاء الى الجهات القضائية فى المنازعات الزراعية قبل طرح النزاع على اللجنة المشكلة وفقاً للقانون ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ قبل الفائه بالمقانون ٥٤ لسنة ١٩٦٦ .** الالتجاء الى المحكمة بعد صدور قرار اللجنة

ليس بمثابة تظلم أو طعن فيه وإنما هو ادلاء بطلب يرفع الى المحكمة للمرة الاولى .

— لما كانت المادة الخامسة من القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ بإنشاء لجان الفصل في المنازعات الزراعية — قبل الغائه بالقانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦ — بعد أن قضت بعدم قابلية القرار الذي تصدره اللجنة للطعن فيه قد نصت على أن ذلك « يحول دون طرح النزاع أمام الجهات القضائية المختصة ولا يجوز لذوى الشأن اللجوء الى انجهاث القضايا قبل طرح النزاع على اللجنة وصدر قرارها فيه » بما مؤداه ان على المحكمة ان تقضى بعدم قبول الدعوى التي ترفع اليها ابتداء ولا يعتبر اللجوء الى المحكمة بعد صدور قرار اللجنة في واقع الامر بمثابة تظلم أو طعن فيه وإنما هو ادلاء بطلب يرفع الى المحكمة للمرة الاولى . (نقض ١٦ — ١٢ لسنة ١٩٦٩ طعن ٤٢٨ س ٣٥ ق ١) .

رفع الدعوى المتعلقة بالمنازعات الزراعية قبل طرح المنازعة على اللجنة وصدر قرارها فيه . امر ينصب على قبول الدعوى أو عدم قبولها ولا يتصل بمسألة من مسائل الاختصاص المتعلق بولاية المحاكم .

— رفع الدعوى — المتعلقة بالمنازعات الزراعية — أمام المحاكم قبل طرح النزاع على لجنة الفصل في المنازعات الزراعية وصدر قرارها فيه أو بعد ذلك ، يعتبر أمراً منصفاً على قبول الدعوى أو عدم قبولها ولا يتصل بمسألة من مسائل الاختصاص المتعلق بولاية المحاكم . (نقض ١٦ — ١٢ — ١٩٦٩ طعن ٤٢٨ س ٣٥ ق ١) .

الاختصاص بالنظر في قرارات لجنة الفصل في المنازعات الزراعية :

اجازة الطعن في القرارات الصادرة من لجان الفصل في المنازعات الزراعية واللجان الاستئنافية . ق ١١ لسنة ١٩٧٢ . عدم سريانه الا على القرارات الصادرة بعد تاريخ العمل بالقانون المذكور .

— ان ما تنقضى به المادة الاولى من القانون رقم ١١ لسنة ١٩٧٢ من الغاء موانع التقاضي فيما كانت تنص عليه المادة السابعة من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦ من عدم جواز الطعن بالغاء أمر وقف تنفيذ القرارات

الصادرة من لجان الفصل في المنازعات الزراعية واللجان الاستثنائية ، وما تنص عليه المادة الثانية من المبل به من تاريخ نشره في ٨ - ٦ - ١٩٧٢ ، يفيد أن القرارات التي أصبح الطعن فيها جائزا بمقتضاها هي التي تصدر في تاريخ لاحق لنشره دون السليقة عليه عملا بالفقرة الثالثة من المادة الأولى من قانون المرافعات التي تستثنى من سريته القوانين المنظمة لطرق الطعن بالنسبة لما صدر من أحكام قبل تاريخ العمل بها متى كانت هذه القوانين منشئة لها ، واذ صدر قرار اللجنة الاستثنائية للنصل في المنازعات الزراعية في ٢٠ - ٢ - ١٩٧٢ فإن الطعن عليه لا يكون جائزا . ( نقض ٥ - ٤ - طعن ٧٩٢ س ٤٤ ق ) .

**لجان الفصل في المنازعات الزراعية واللجان الاستثنائية . هيئات ادارية ذات اختصاص قضائي . اختصاص محكم مجلس الدولة دون غيرها بالتصديق في الطعون المتعلقة بقراراتها . عدم جواز ائسالة منازعات تتعلق بالطعن فيها أمام المحاكم العادية .**

— تعتبر لجان الفصل في المنازعات الزراعية واللجان الاستثنائية المشار إليها بالقانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦ هيئات ادارية ذات اختصاص قضائي واذ كتبت المادة ١١ من قانون مجلس الدولة رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٩ — المتعلبة للবাদة ٨/١٠ من القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ ناطلت بمحكم مجلس الدولة دون غيرها النصل في الطعون التي ترفع عن القرارات النهائية الصادرة من جهات ادارية لها اختصاص قضائي في حالات معينة ، فانه لا يسوغ للطاعن الطعن في القرار المتو عنه عن طريق الدعي في دعوى مطروحة أمام المحكم العادية . ( نقض ٥ - ٤ - ١٩٧٨ طعن ٧٩٢ س ٤٤ ق ) .

**تايد اللجنة الاستثنائية للنصل في المنازعات الزراعية لقرار اللجنة الابتدائية . صدور قرار التفسير من اللجنة الابتدائية . خطأ . عدم الطعن عليه . اثره . صيرورته نهائيا وله حجية .**

— انه على الرغم من أن القرار المراد تفسيره كان قد صدر من اللجنة الاستثنائية فإن القرار التفسيري اذ صدر من اللجنة الابتدائية واضع نهائيا بعدم النظم منه وله بهذه المثبة حجية ويتمين الالتزام بما

انتهى اليه ايضا كان وجه الراى نيسه . ( نقض ١٩٧٧/١٢/٢١ طعن ٦١٥  
س ٤٣ ق ١ ) .

### لجان تقدير ايجار الاراضى الزراعية لربط ضريبة الاطيان :

اختصاص لجان تقدير ايجار الاراضى الزراعية لربط ضريبة الاطيان ،  
استئناف قراراتها امام لجان الاستئناف ، عدم جواز الطعن في هذه القرارات  
امام القضاء المادى ، المادتان ٨ ق ٥٣ لسنة ١٩٣٥ ، ١٨ ق ١١٣ لسنة  
١٩٣٩ ، صدور القانون ١١ لسنة ١٩٧٢ بالفساد هاتين المادتين ، اثره ،  
افتتاح طريق الطعن في قرارات لجان الاستئناف ، اختصاص مجلس الدولة  
بهيلة قضاء ادارى دون غيره بنظر الطعن .

— نظم المشرع بالمرسوم بقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٣٥ الاجراءات  
التي يتم بمقتضاها تقدير القيمة الاجارية السنوية للاراضى الزراعية والتي  
تتخذ اساسا لربط ضريبة الاطيان . فنص في المادة الثانية منه على تشكيل  
لجان التقسيم التي تتولى معاينة الاراضى وبيان مدى تباثل خصوبتها ، وفي  
المادة الثالثة على تشكيل لجان التقدير التي يناط بها تقدير ايجارها ، وفي  
المادة السابعة المحلة بالقانون رقم ٢٠٢ لسنة ١٩٥٦ والقرار بقانون رقم  
١٨٤ لسنة ١٩٦١ — على تشكيل لجان الاستئناف التي اجاز للملاك ان  
يستأنفوا امامها قرارات لجان التقدير خلال الثلاثين يوما التالية لتاريخ  
الاعلان منها في الوقائع المصرية ، ويضل معمول بالتقدير لمدة عشر سنوات  
ثم يعاد اجراؤه ، على انه بالنسبة للاراضى التي تصبح قابضة للزراعة  
والاراضى الواقعة في منطقة تنفيذ اعمال ذات منفعة عامة تزيد او تنقص  
قيمتها الاجارية السنوية بدرجة محسوسة فقد اجازت المادتان الرابعة  
والخامسة من القانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ اعادة تقدير قيمتها الاجارية  
قبل مضي العشر سنوات ونصت المادة رقم ١٢ منه على ان تعرض طلبات  
رفع الضريبة بعد تحقيقها بواسطة لجان المساحة على اللجان المشار  
اليها بالمادتين الثانية والثالثة من المرسوم بقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٣٥  
للفصل فيها ، وكانت المادة الثامنة من المرسوم بقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٣٥  
تنص على انه لا يجوز الطعن امام المحاكم في قرارات لجان التقدير ولجان  
الاستئناف ، كما كانت المادة ١٨ من القانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ تحظر

على المحاكم النظر في أى طعن يتعلق بضريبة الاطيان ، غير أن القانون رقم ١١ لسنة ١٩٧٢ بشأن إلغاء موانع التقاضي في بعض القوانين نص على إلغاء هاتين المادتين . فتفتح بذلك طريق الطعن في قرارات لجان الاستئناف والذي ينعقد الاختصاص بنظرة — باعتبارها قرارات ادارية نهائية صادرة من جهات ادارية ذات اختصاص قضائي ، وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة لمجلس الدولة بهيئة قضاء ادارى دون غيره عملا بمفهوم المادتين ١٠ و ١٢ من قانون مجلس الدولة رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ . لما كان ذلك وكانت الدعوى الماثلة لا تعدو في حقيقتها ان تكون طلب رفع ضريبة اطيان تطالب الحكومة الطامنين بها استنادا — وعلى ما هو ثابت من تقرير الخبير المقدم في الدعوى — الى قرار صدر بأعادة تقدير قيمتها الايجارية ، ويؤسس الطامنون طلب رفعها على أن الأرض بور وغير قابلة للزراعة فانه كان يتعين عليهم — عملا بالنصوص سائلة البيان — أن يطمنوا عليها امام لجنة الاستئناف المشكلة وفقا للمادة السابعة من المرسوم بقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٣٥ ، ثم يكون لهم — بعد ان تصدر اللجنة قرارها — حق الطعن فيه امام مجلس الدولة بهيئة قضاء ادارى ، اما وقد اتى الدعوى امام القضاء العادى فانه يمتنع عليه أن يقضى بعدم اختصاصه ولائيا ينظرها ، ولما كان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فيما قضى به من تأييد الحكم الابتدائى القاضى بعدم الاختصاص الولائى بنظر الدعوى ، وكان لا يميزه ما اشتملت عليه اسبابه من اشارة الى ما كانت تنص عليه كل من المادة الثامنة من المرسوم بقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٣٥ والمادة ١٨ ن القانون رقم ١١٢ لسنة ١٩٣٩ وللتين خيئا بالقانون رقم ١١ لسنة ١٩٧٢ من حظر الطعن امام المحاكم ، اذ لم يكن لذلك من اثر على النتيجة الصحيحة التى انتهى اليها ، لما كان ما تقدم نال التمس عليه بمخالفة القانون والخطا في تطبيقه يكون على غير اساس . ( نقض ٢١ — ٥ — ١٩٨١ طعن ٦٩٩ س ٤٦ ق ) .

### توقف مستأجر الأرض الزراعية عن دفع ديونه التجارية :

طلب اشهار افلاس الطامن لتوقف عن دفع ديونه التجارية .  
الدفـع  
بان هذه الديون سقطت لعدم اخطار الجمعية التعاونية الزراعية عنها طبقا  
لقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ، فيسوت ان تلك الديون تجارية وان حامل  
سنداتنا ليس مؤجرا ولا دائنا يعلم ان الدين بها مستأجر لأرض زراعية .  
القضاء برفض الدفع بالسقوط . لا خطأ .

— بالرجوع الى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ يبين ان المشرع قد  
اماد به صياغة النصوص الواردة في البلب الخامس من قانون الإصلاح  
الزراعي الخاص بالعلاقة بين مالك الأرض الزراعية ومستأجرها ، فأوجب  
في المادة الثالثة منه على كل مؤجر أو دائن أيا كانت صفته يحمل سندا يدين  
على مستأجر أرض زراعية كالكبيالات وغيرها اخطار الجمعية التعاونية  
الزراعية الواقع في دائرائها محل اقامة المدين ببيان واف من دينه وقيمه  
وسببه وتاريخ نشوئه وتاريخ استحقاقه خلال شهرين من تاريخ العمل به .  
ورتب على عدم الاخطار في الموعد المذكور سقوط الدين ، كما نص في المادة  
الرابعة على ان تتولى لجنة الفصل في المنازعات الزراعية المختصة بتحقيق  
الديون التي تم الاخطار عنها ، وتطلع على سنداتنا وتسمع اسوال الدائنين  
والمدينين وشهودهم للتحقق من سبب الدين وجديتها ، فإذا ثبت لها صورة  
الدين أو قباله على سبب غير صحيح قانونا نقضى بعدم الاعتماد بالسند  
وسقوط الدين . واذا كان المقصود من ذلك هو تحقيق الديون القائمة في  
مواجهة مستأجرى الأرض الزراعية بصفتهم هذه للحكمة التي رآها المشرع ،  
ونظما الحكم المطعون فيه عن المذكرة الإيضاحية للقانون ، وكان الحكم  
المطعون فيه قد انتهى للأسباب السابقة التي أوردها الى أن السندات  
المطالب بقيمتها هي ديون تجارية ، وكان يبين من الأوراق أن حاملها ليس  
مؤجرا ولا دائنا يعلم أن الدين بها مستأجر لأرض زراعية ، وقضى برفض  
الدفع بالسقوط تأسيسا على عدم التزام حاملها بواجب الاخطار بها في الموعد  
المقرر ، ثم بالاشهار افلاسه لتوقفه عن دفعها ، فإنه يكون قد طبق القانون  
تطبيقا صحيحا . ( نقض ٨ - ٥ - ١٩٧٥ طعن ١٤٨ س ٣٩ ق ) .

### الإيجار من الباطن قبل قانون الإصلاح الزراعي :

عقود الإيجار من الباطن المبرمة قبل صدور القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢  
تتلم العلاقة فيها بين المؤجر والمستأجر من الباطن مباشرة لا حاجة لانذار  
المستأجر الأصلي بإبطال عقده . ٢٥ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

— مؤدى ما تنص عليه المادة ٣٩ مكررا من المرسوم بقانون ١٧٨  
لسنة ١٩٤٢ — المضافة بالقانون رقم ١٩٧ لسنة ١٩٥٢ المقبول به من  
تاريخ نشره في ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ — والفترة الثانية من القرار  
التصميمي رقم ٢ لسنة ١٩٥٣ ، أن عقود الإيجار المبرمة قبل صدور المرسوم  
بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعي والواردة في المادتين مسالفتي  
الذكر تقوم فيها العلاقة الإيجارية مباشرة بين المالك والمستأجر الأصلي ،  
وكلن الحكم المطعون فيه قد خلص من المستندات المقدمة في الدعوى الى أن  
مورث الطاعنين كان يستغل أطيان ميت رهينة المؤجرة اليه قبل صدور  
قانون الإصلاح الزراعي بطريق التاجر لصغار الفلاحين وهو ما لم يكن  
موضوع نعى من الطاعنين ، فان اقلته قضاءه على انتهاء العلاقة الإيجارية  
عن هذه الأطيان وزوال صفة المورث كمستأجر لها يكون صحيحا دون حاجة  
لاشترط توجيه الإنذار المنصوص عليه في المادة ٣٥ من القانون رقم ٥٢  
لسنة ١٩٦٦ بتعديل بعض احكام القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح  
الزراعي والتي يقتصر حكمها على دعاوى فسخ عقود الإيجار واخلاء  
المستأجرين من الأرض المؤجرة متى اخلوا بالتزام جوهرى يقضى به القانون  
أو العقد فلا يسرى على دعاوى البطلان المترتبة على مخالفة ما تقضى به  
المادة ٣٢ من ذات القانون والتي لم تشترط لترتيب البطلان على مخالفة  
حكمها توجيه مثل هذا الإنذار . ( نقض ١٦ — ١١ — ١٩٧٧ طعن ٥  
س ٤١ ق ، نقض ٢ — ١٢ — ١٩٧٧ طعن ٦٢٥ س ٤٢ ق ، ٢٢ — ٢ —  
١٩٧٢ طعن ٢٠٦ س ٣٧ ق ) .



## الفصل الثامن

## الفصل الشاين

### تاجر المال الشائع وأدارته :

**تاجر المال الشائع . حق لأغلبية الشركاء على أساس الانصبة .**  
**انفراد أحد الشركاء بالتأجير دون أن تكون له أغلبية الانصبة . أثره . عدم**  
**سريانه في حق بقى الشركاء ما لم يرتضوه .**

— يؤدى نص المادة ٨٢٨ من القانون المحدث — وعلى ما جرى به  
 قضاء محكمة النقض أن حق تاجر المال الشائع لا يثبت الا لأغلبية المطلقة  
 للشركاء على أساس الانصبة ، وأن الأيجار الصادر من أحد الشركاء دون  
 أن تكون له أغلبية الانصبة لا يسرى في حق الباقين أصحاب الأغلبية الا اذا  
 ارتضوه صراحة أو ضمنا ، اعتبارا بأن الأيجار يقع في جزء منه على ملك  
 الغير فيحق لهؤلاء الشركاء اخراج المتأجر من أحدهم باعتباره متعرض لهم  
 فيما يملكون ، واذا قضى الحكم المطعون فيه بعدم نفاذ عقد الأيجار الصادر  
 من الطائفة الثانية للاولى في حق المطعون ضدهم الثلاثة الاول — أصحاب  
 الأغلبية — يكون قد التزم صريح القوانين . ( نقض ١٩ — ١١ — ١٩٨١  
 طعن ٢٧١ س ٤٧ ق ) .

**تعدد ملاك العين المؤجرة . حق من يملك أغلبية الانصبة في طلب انتهاء**  
**الايجار بوصفه من أعمال الإدارة .**

— النص في المادة ٨٢٨ من القانون المحدث على أنه ...  
 « ٣ — اذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عدوكيلا عنهم »  
 يدل — ما افصحت عنه المذكرة الايضاحية للقانون المحدث —  
 على أنه اذا كان الامر متعلقا بأعمال الإدارة المعتادة كايجار المال الشائع ،  
 فانه اذا اتفقت الأغلبية على اختيار ، دير من بين الشركاء أو من غيرهم كان هو  
 صاحب الشأن في الإدارة ، اما اذا لم يختاروا مديرا وتولى أحد الشركاء  
 الإدارة دون اعتراض من الباقين عدوكيلا عنهم ، مما مؤداه أنه اذا تعدد  
 ملاك العين المؤجرة فانه يمكن لمن يملك منهم أغلبية الانصبة فيها أن يطلب  
 انتهاء الأيجار بوصفه من أعمال الإدارة . ( نقض ١٢ — ٥ — ١٩٧٩ طعن ٩٣٩  
 س ٤٥ ق ) .

**المال الشائع . تأجيره حق لأغلبية المطلقة للشركاء بحسب الانصبة .**

عقد الإيجار الصادر بين لا يملك أكثر من النصف . عدم سريته في حق الباقيين  
إلا إذا ارتضوه مراحة أو ضمنا .

— فناد المادة ٨٢٨ من القانون المدني أن حق تأجير المال الشائع  
يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء محسوبة على أساس الانضمام ، ولا يثبت لأحد  
المشتاعين بفردية طالما أنه لا يملك أكثر من نصف الانضمام ، وأن الإيجار  
الصادر من أحد الشركاء متى كان لا يملك أكثر من نصف الانضمام لا يسرى في  
مواجهة باقي الشركاء إلا إذا ارتضوه مراحة أو ضمنا . وأنه يترتب على  
عدم سريان الإيجار من أحد المشتاعين في مواجهة الباقيين ثبوت الحق لهؤلاء  
في اعتبار الإيجار غير قائم بالنسبة لهم ، وبالتالي في اعتبار المشتاجر  
متعرضا لهم فيها يملكون إذا كان قد وضع يده بالفعل على العين . لما كان  
ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أسس قضاءه بتأييد الحكم  
الابتدائي القاضي بإزالة التعديلات التي أجراها الطاعن بالعين المؤجرة على  
سند من القول بأن المعيار الشائع المملوك مناصفة للمطعون عليهما قد قسم  
نسبة مية شملت بعض أجزائه بقتضى الاتفاق المؤرخ ٥ - ٥ - ١٩٦٨  
الذي نظما فيه حقوقهما والتزاماتهما وطريقة تحصيل ما اخص به كل منهما ،  
ونصا فيه على أن يقوم الطرفان مناصفة بمصروفات إصلاح المعيار  
والتصينيات اللازمة له بعد الاتفاق عليها كتابة ، وبقيت أجزاء من المعيار  
— من بينها مخزن المنزل والجزء المتبقي من الحجرة التي كانت معدة للبواب  
والتي ضم إلى الشقة الكائنة بالدور الأرضي — ظلت شائعة دون قسمة  
ومخصصة لخدمة المعيار بأكمله وقام المطعون عليه الثاني في تاريخ لاحق  
للاتفاق المؤرخ ٥ - ٥ - ١٩٦٨ منفردا بتأجير هذا الجزء للطاعن الذي ضمه  
لمطعمه واذا اعترض المطعون عليه الأول المالك لنصف المعيار على التاجر  
والضم لهما لا يسريان في حقه ويجوز له إلزام الطاعن بإعادة الجزء الشائع  
إلى حالته الأولى بما يجعله منفصلا ومستقلا عن باقي المحل المؤجر له بموافقة  
الشريكين . ( نقض ١ - ٢ - ١٩٧٨ طعن ٣٢٨ س ٤٤ ق ) .

أقلية الدعوى بإخلاء المستاجر من أحد ورثة المؤجر . دفع المستاجر  
بعدم قبول الدعوى لعدم أقيمتها من الورثة مجتمعين ، لا سند له . اعتبار  
الجمعي وكلا عن باقي الورثة في إدارة المال الشائع طالما لم يعترض أحد منهم  
على ذلك . عدم التزام المحكمة بالفرد على هذا الدفع . غلة ذلك .

— مفاد المادة ١/٦٠١ من القانون المدني أن الإيجار لا ينتهي بموت المؤجر ، بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه الى ورثته ، وكان مؤدى المادتين ٨٢٧ ، ٨٢٨ من ذات القانون أن ادارة المال الشائع تكون من حق الشركاء مجتمعين ما لم ينفقوا على خلاف ذلك ، واذا تولى احد الشركاء الادارة دون اعتراض من الباقين عد وكيفا عنهم لما كان ذلك لو كان الثابت أن عقد الإيجار مبني بين الطامن ومورث المطعون عليه الذي توفي وانتقلت ملكية المبنى المؤجرة الى ورثته شيوعا من بينهم المطعون عليه ، وكان رفع الدعوى المائلة بطلب الاخلاء لتغيير الاستعمال بترج ضمن ادارة المال الشائع وكان ايا من ورثة المؤجر الاصلى لم يعترض على انفراد المطعون عليه بوضعها فان ذلك يحل على اعتباره وكيفا عنهم لقائدها ، وهو ما يكفى بذاته لاكتساب صفته ويكون الدفع بعدم قبول الدعوى لومعها من غير ذى كابل صفة غير وارد .

لما كان ما تقدم وكان الدفاع الذى تلزم المحكمة بتحقيقه والرد عليه هو الدفاع الجسهرى الذى يكون من شأنه لو محس تغير وجه البرأى فى الدعوى ، فانه لا يسيب الحكم اغفاله الرد على الدفع المشار اليه . ( نقض ٢١ - ٦ - ١٩٧٨ طعن ٥٧٠ من ٤٤ ق ) .

**تأجير المال الشائع . حق للأغلبية المطلقة للشركاء . الإيجار الصادر من اقدمهم للمعين كلها او لجزء مفرز منها . صحيح نافذ بينه وبين المستأجر . عدم سرياقه فى حق باقى الشركاء .**

— اذ كان مفاد المادتين ٨٢٧ ، ٨٢٨ من القانون المدني أن حق تأجير المال الشائع يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء ، متى صدر الإيجار للمعين كلها او لجزء مفرز منها من احد الشركاء دون أن تكون له أغلبية الانصبة ، فان الإيجار وان وقع صحيحا ونافذا فيما بينه وبين المستأجر منه الا انه لا يسرى فى حق باقى الشركاء ممن لم تصدر منهم الاجارة طالما لم يقرروها صراحة او ضمنا ، اعتبروا بأن الإيجار يقع فى جزء منه على ملك الغير ، فيحق لهؤلاء الشركاء أن يطلبوا اخراج المستأجر من اقدمهم من المعين كلها ومن أى جزء منها مهما صغر دون انتظار نتيجة القسمة . ( نقض ٢١ - ١٢ - ١٩٧٧ طعن ٥٨٧ من ٤٢ ق ) .

الشريك بملك  $\frac{2}{3}$  المال الشائع . حقه في الأمانة بناء على الأرض الشائعة في سبيل تحسين الانتفاع بها . اجارته نافذة في حق باقي الشركاء . له الحق في اقتضاء التمويض عن تلف البناء .

— المالك لحصته مقدارها ثلاثة أرباع الأرض الشائعة ، له الحق في ادخال تغيرات أساسية في الغرض الذي أعدت له هذه الأرض في سبيل تحسين الانتفاع بها وفقا لأحكام المادة ٨٢٩ من القانون المدني ، ويكون البناء الذي يتيه على نفقته لتحقيق هذا الغرض داخلا في حدود حقه في إدارة المال الشائع ، وهو يباشر هذا الحق بوصفه أصيلا عن نفسه وثابتا عن مالك الربع ، وتكون اجارته نافذة في حق هذا المالك ، كما يكون له الحق في قبض الاجرة واقتضاء التمويض الناشئ عن تلف البناء لحساب جميع الشركاء . ( نفس ١٨ — ٣ — ١٩٧١ طعن ٢١٠ س ٣٦ ق ) .

حق الشريك على الشيوع في تأجير المال الشائع كله أو بعضه دون أن يعتبر ذلك دليلا على حصول قسمة هذا المال .

— لكل من الشركاء على الشيوع حق تأجير المال الشائع كله أو بعضه من غير أن يعتبر ذلك دليلا على حصول قسمة هذا المال ، واذا نمتى كان الطامن في مقام الاستدلال على حصول قسمة العقار المشفوع به قد تبسك بأن المطعون عليه الاول قد عرض على مجلس المديرية تأجير تسمم مغرز معادل لتصميمه من هذا المنزل غير مجاور للمنزل المشفوع فيه واستدل على ذلك بما ورد بمحضر انتقال المحكمة الى هذا المجلس ، وكان الثابت من هذا المحضر انه وان كان المنزل الذي عرض المطعون عليه الاول تأجيره على المجلس معادلا لتصميمه في العقار المشفوع به الا انه لا يوجد في الأوراق ما يفيد وجود حدود له ولا حصول قسمة بين الورثة ، وكان الحكم المطعون فيه قد قرر انه لا يمكن من الاطلاع على محضر الانتقال معرفة ما اذا كان البنى الذي عرض المطعون عليه الاول على المجلس هو كل البنى المجاور للمنزل المشفوع فيه أو جزء منه فقط ، فان النمتى عليه القصور في التسبب استنادا الى انه مسح محضر الانتقال فيما استنتجته منه يكون على غير أساس متى كان طلب التأجير خاليا من بيان حدود العقار المراد تأجيره او ما يفيد حصول قسمة المنزل . ( نفس ٢١ — ٥ — ١٩٥١ طعن ٢٩ س ١٩ ق ) .

اتعدام صحة المستأجر قصيب مغرز في الأرض بما عليها من بساتين في  
النسك بوزود القسمة بين الشركاء على الأرض دون البناء .

— متى كان المستأجر قد استأجر نصيباً مغرزاً في الأرض بما عليه  
من الميقاتي فلا صفة له في النسك بأن القسمة بين الشركاء إنما وردت على  
الأرض دون البناء . ( نقض ٢ — ١١ — ١٩٥٥ طعن ٩٦ س ٢٢ ق ) .

عدم أحقية المستأجر في جبالدة المؤجر في سند ملكيته وفي القسمة التي  
أجراها .

— ليس للمستأجر أن يجادل المؤجر في سند ملكيته وعما إذا كان  
له الحق في القسمة التي أجراها أو أن هذه القسمة قد شابهها بطلان أو مخالفة  
للقانون . ( نقض ٢ — ١١ — ١٩٥٥ طعن ٩٦ س ٢٢ ق ) وانظر أيضاً  
رقم ( ٢١٥ ) فيما تقدم .

اتحاد إدارة المال الشائع إلى طلب الإخلاء ، من حق كل شريك طالما  
لم تعترض الإقضية :

مفاد المادة ٦٠١ من القانون المدني أن الإيجار لا ينتهي ببوت المؤجر  
بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى ورثته ، وكان مؤدى المادتين  
٨٢٧ ، ٨٢٨ من ذات القانون أن إدارة المال الشائع تكون من حق الشركاء  
مجنبين ما لم يتفقوا على خلاف ذلك وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون  
اعتراض من الباقين عد وكيلاً عنهم ، وكان الواقع في الدعوى أن المؤجرين  
وهم مورثي المطعون ضدهم والسيدة ... قد توفوا جميعاً ، وانتقلت ملكية  
العين المؤجرة إلى ورثتهم المذكورين ، وكان رفع الدعوى الماتلة بطلب  
الإخلاء لانتهاء العقد يندرج ضمن إدارة المال الشائع ، وكان أيضاً من ورثة  
المؤجرين لم يعترض على أفراد المطعون ضدهم برفعها فإن ذلك يحل على  
اعتبار أنهم وكلاء عن جميع الورثة في إقامتها ، وهو ما يكفي لإكمال صفتهم  
في رفع الدعوى . ( نقض ١٦ — ١٢ — ١٩٨٢ طعن ٦٧٧ س ٤٨ ق ) .

## الفصل التاسع

### إيجار الحكر

زوال الوقف الاهلى . - مؤداه انتفاء الحكر على الأرض الموقوفة ورد الأرض الى الحكر . بقاء المحكر فى العين بغير سند . وجوب إزالته بالتعويض دون تعييد بالحد الأقصى للأجرة المحددة فى قوانين الإيجار .

— مقتضى أحكام المادتين الثانية والسابعة من المرسوم بقانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ — بانتهاء الوقف على غير الخيرات — الذى صجر وميل به فى ١٤ — ٩ — ١٩٥٢ والمادة ٢/١٠٠٨ من القانون المنى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — هو انتهاء الاحكر الفاقية على الأرض التى كانت موقوفة وقتنا اهليا بزوال صفة هذا الوقف ويتمين على المحكر تبمساً لانتهاء الحكر فى ١٤ — ٩ — ١٩٥٢ أن يرد الأرض المحكرة التى تحت يده الى المحكر ليستغلها على الوجه الذى يراه ، فان هو بقى فى العين بغير سند ، فانه يلزم بريمها للحكر تمويضا عما حرمه من ثمار ، وليس له أن يتحدى فى هذا الخصوص بالأجرة التى حددتها قوانين الإيجار لأن هذه القوانين لا تحكم سوى العلاقة الإيجارية التى تقوم بين طرفى العقد ، وهما المحكر والمستأجر منه دون العلاقة بين المحكر والمحكر . (نقض ٢٧ — ١ — ١٩٧٠ طعن ٤٤٢ س ٢٥ ق ٢) .

أجرة الحكر عند طلب تصميحه تقدر بأجرة المثل ، واعتبار أن الأرض المحكرة خالية من البناء . اقامة المحكر بناء على الأرض لا أثر له . نبذ المشرع نظرية « النسبة بين أجرة الحكر وقت التحكير وقيمة الأرض فى ذلك الوقت » .

— القاعدة الصحيحة الواجبة الاتباع ، فى تقدير أجرة الحكر عند طلب تصميحه هى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أخذاً من الجادى، الشرعية أن يكون التقدير على اعتبار أن الأرض المحكرة حرة خالية من البناء وأن لا يلاحظ فيه سوى حالة الصنع الذى فيه الأرض المحسكرة ورغبت الناس فيها ، وأن يصرف النظر من التصمين اللاحق بذات الأرض ، ويصنع

الجهة بسبب البناء الذي اقامه المحتكر ، وان لا يكون لحق البناء والقرار الذي للمحتكر تأثير في التقدير ، وانه لا محل للاخذ بنظرية « النسبة » التي تقضى بالمحافظة على النسبة بين اجرة الحكر وقت التحكم ، وقيمة الارض في ذلك ، اذ لا اصل لها في الشريعة الاسلامية ، وان اجرة الحكر يجب ان تكون دائما هي اجرة المثل . وقد اخذ المشرع بهذه القاعدة وقنفها بما نص عليه في المادة ١٠٠٥ من القانون المدني . ولئن تضمنت المذكرة الایضاحية للمشروع التمهيدى للقانون المدنى عبارات تفيد الاخذ بهذه النظرية : الا ان الثابت من الأعمال التحضيرية ان المشرع قد نبذها بما ادخلته لجنة القانون المدنى بمجلس الشيوخ من تعديلات على النص الذى كان واردا في المشروع التمهيدى ، وما ظهر جليا من اتجاه هذه اللجنة الى عدم الاخذ بتلك النظرية ، وان غات واضع المشروع بعد ادخال هذا التعديل ان يصحوا على مقتضاه بما تضمنته المذكرة في هذا الخصوص . (نقض ٢٧ - ١ - ١٩٧٠ طعن ٤٤٢ س ٣٥ ق ) .



## الفصل العاشر

### أبجار الوقف

**ولاية أبجار الوقف للناظر عليه . استجاره للوقف باطل . علة ذلك .**

٩٠٩ - مؤدى نص المادتين ٦٢٨ ، ١/٦٢٠ من القانون المدني ، أن ولاية إجازة الوقف تكون سنظر عليه الذى يتولى إدارته ولا يملكها المستحق ولو انحصر فيه الاستحقاق الابتن من الغاضى أو الناظر كما انه لا يجوز للناظر ان يستاجر الوقف ذمه فى حكم المستاجر من نفسه فيقع العقد باطلا . ( نقض ١٨ - ٢ - ١٩٧٤ طعن ٣٨٥ س ٢٨ ق ) .

**حل الوقف على غير الخيرات اثره بقاء الأموال تحت يد الناظر كحارس حتى تمام التسليم .**

— مؤدى نصوص القانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ بطل الأوقاف على غير الخيرات ان الأوقاف الإهلية اعتبرت جميعها منقضية . وأصبحت أموالها ملكا حرا للوقف أو المستحقين على النحو المبين فى تلك النصوص ، وإلى ان يتم تسليم هذه الأموال اليهم فانها تكون تحت يد الناظر لحفظها وإدارتها ، وتتكون للناظر فى هذه الفترة صفة الحارس ، ويضطلع عليه بصلته هذه ان يستاجر تلك الأموال من المستحقين ، وانها يجوز له ذلك بعد ان يتم تسليمها اليهم . ( نقض ١٨ - ٢ - ١٩٧٤ طعن ٣٨٥ س ٢٨ ق ) .

**اختلاف فقهاء الشريعة الإسلامية فى ضمان متولى الوقف الفلحش والناظر ولو كان معتمدا دائما به . هذا الراى تتخذ به محكمة النقض أو كان الناظر بغير أجر . تاجره اعيان الوقف بالفلحش أو عالم به . اعتباره تقصيرا جسيما يسأل عنه دائما .**

— اختلف فقهاء الشريعة الإسلامية فيما اذا كان متولى الوقف بضمين الفلحش اذا أجر عقار الوقف بأقل من أجر المثل أو لا يضمنه فقال بعض المتكلمين انه لا يضمنه وانما يلزم المستاجر أجر المثل وقال البعض من هؤلاء ان المتولى يلزمه تمام أجر المثل وذهب راي ثالث الى ان المتولى

يضمن نصفه ونصفه الآخر يضمه المستأجر بينما ذهب غالبية المتأخرين الى أن التولى يضمن الفين الفاضل ولو كان متعبداً وعلى قول البعض علماً به لأن ذلك منه يكون جنابة تستوجب مؤلفاً . وهذا الرأي الآخر هو ما تأخذ به محكمة النقض لو كان الناظر بغير أجر إذ يعتبر تأجيرهم أعيان الوقف بالفين الفاضل وهو متعبداً أو عالم به تقتصر جسيماً فيسأل عنه دائماً . ( نقض ٢٥ - ٤ - ١٩٦٨ طعن ٣٨٤ س ٢٤ ق ) .

عدم صحة اجارة الوقف بالفين الفاضل . عدم بيان المادة ٦٣١ من القانون المدني لمسئولية ناظر الوقف عن هذا الفين . خلو المواد الاخرى في القانون المدني من تحديد هذه المسئولية .

— انتصرت المادة ٦٣١ من القانون المدني على تقرير أن اجارة الوقف بالفين الفاضل لا تصح ، دون أن تبين مسئولية ناظر الوقف عن هذا الفين كما خلت المواد الاخرى الواردة في القانون المدني في الباب الخامس بـاجارة الوقف من تحديد هذه المسئولية لأن موضعها خارج من نطاق هذا الباب . ( نقض ٢٥ - ٤ - ١٩٦٨ طعن ٣٨٤ س ٢٤ ق ) .

سريان القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على الاملاك المؤجرة واجزائها فيها  
عدا الارض القضاء — سواء لاغراض السكن او غير ذلك من الاغراض .  
سريان احكام القانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ الذي اضاف احكاماً جديدة الى القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ومنها قيام علاقة مباشرة بين الوقف وبين المستأجر من الباطن لمن موقوفة .

— نص المادة الاولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن احكامه تسرى — فيما عدا الاراضى القضاء — على الاملاك واجزاء الاملاك على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى او لغير ذلك من الاغراض ماذا كانت الوزاره — المطعون ضدها — قد أجرت المحل موضوع النزاع ( مكان ) ابتداء انى الطاعن لاستعماله في مباشرة نشاطه التجارى فانه يكون من الامكان اننى يسرى عليها القانون رقم ٥٦٧ لسنة ١٩٥٣ الذى اضاف احكاماً جديدة الى احكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ منها قيام علاقة مباشرة بين الوقف وبين المستأجر من الباطن لمن موقوفة . ( نقض ٢٩ - ٦ - ١٩٦٧ طعن ١٧٨ س ٣٤ ق ) .

## الفصل الحادى عشر

### سلطة محكمة الموضوع ورقابة محكمة النقض

**الدليل فى الدعوى • وجوب تقديمه الى محكمة الموضوع • لا تقريب عليها اذا هى لم تأخذ بقول عار عن الدليل •**

— اذ كان يجب تقديم دليل الدعوى الى محكمة الموضوع فلا نثريب عليها اذا هى لم تأخذ بقول عار عن الدليل ، واذ لم يقدم الطاعنان ما يؤيد دفاعهما بوجهيه امام محكمة الموضوع فلا عليها ان هى اطرحته • ( نقض ٢ - ١٢ - ١٩٨١ طعن ٧٥٨ س ٤٥ ق ) •

**حق محكمة الموضوع فى تكييف عقد تلجير سفينة بأنه مشاركة نصل لزمين موقوف استنادا الى عبارات العقد ونصوصه والفرض الذى مصدر اليه الطرفان من ابرامه •**

— متى كان الحكم قد انتهى فى تكييف عقد ايجار سفينة الى ايه مشاركة نقل لزمين موقوف اخذا بطوائه ونصوصه والمبادئ الفقهية فى شأنه فلا يكون الحكم قد اخطأ فى تكييف العقد ولا فى القانون متى كان لم يخرج عن عبارات العقد ونصوصه والفرض الذى عناه الطرفان من ابرامه وكان هذا التكييف متفقا مع مؤدى هذه النصوص — ولا يؤثر على سلامة هذا التكييف التمسك بأن السفينة كانت فى حيازة المالك اثناء مدة الايجار والاستدلال على ذلك بما أصدره المالك لزمين السفينة من اواخر خاصة بنوقفها عن المسر بسبب استيفاء الاجرة مادام ذلك من لوازم حق الفسخ المقرر للمالك اتفقتا وينص العقد ( نقض ٢ - ٢ - ١٩٥٦ طعن ٣٢٩ س ٢١ ق ) •

**نفى الحكم لاسباب مؤدية وشاء المستاجر بزيادة دفعها فى الايجار ونزوله عن حق الاعتراض عليها • تغيير موضوعى •**

— مناط الرضا بالنزول عن الحق الذى يمتنع معه الاعتراض عليه  
أن يكون الرضا بالنزول عن ذلك الحق صريحا واضحا أو أن تكون دلالة  
تلمية لا تفترض . فإذا كان الحكم قد نفى لاسبغ مؤدية مظنة رضا المستاجر  
بالزيادة التى دفعها فى إيجار أرض فضاء والنزول عن حق الاعتراض عليها  
أو القبول لتعاقد جديد فإن ذلك تقدير . وضوى ولا مخالفة فيه للقانون .  
( نقض ١ - ٣ - ١٩٥٦ طعن ١٨٩ س ٢٢ ق ) .

**إدعاء الوصى تأجير اطيان عديم الاهلية للغير . ثبوت عدم تنفيها هذا  
العقد واستغلال الوصى هذه الاطيان لحسابه . حق المحكمة فى إلزامه بأجر  
المثل دون الاجر المسى فى العقد .**

— لمحكمة الموضوع الا تحاسب الوصى على أساس عقد الإيجار  
الذى يزمه ميثاقه عقده مع الغير اذا تبين لها أن هذا العقد لم ينفذ وأن الوصى  
هو الذى استغل عملا لحسابه اطيان عديم الاهلية اذ لها فى هذه الحالة أن  
تنزله بأجر المثل دون الاجر المسى فى العقد . ( نقض ٢٩ - ٢ - ١٩٥٦  
طعن ٨ س ٢٥ ق ) .

**الاتفاق فى عقد الإيجار على « اصلاح حالة الرى » عدم مجازاة الحكم  
المستاجر فى تفسير هذه العبارة وجعلها شاملة لكافة وجوه الإصلاح ومنها  
احياء الموات بالمين المؤجرة لمخالفة ذلك لقصوص الاتفاق الصريحة . لا خطأ .**

— اذا كان الحكم لم يجاز المستاجر فى وجوب التوسع فى تفسير  
عبارة « اصلاح حالة الرى » المتفق عليها وجعلها شاملة لكافة وجوه الإصلاح  
ومنها احياء الموات بالمين المؤجرة لمخالفة ذلك لعبارات الاتفاق الصريحة  
المحددة ، فلا مخالفة فى ذلك لقواعد التفسير ولا خطأ من الحكم فى تطبيق  
القانون . ( نقض ٣١ - ٥ - ١٩٥٦ طعن ٣١٣ س ٢٢ ق ) .

**استخلاص الحكم لاعتبارات واقعية ان نية الطرفين فى عقد إيجار  
مطعن قد انصرفت عند التعاقد الى استمرار العقد مدة قيام نظام التموين .  
تقدير هذه الاعتبارات موضوعى .**

— متى كان الحكم قد نهج في تكيف عقد ايجار مطحن من المطاحن  
تكييفنا صحيحا ولم يخرج في تفسيره عما تحتله نصوصه المستخلص للاعتبارات  
واقعية ان نية المتعاقدين قد انصرفت عند التعاقد الى استمرار العقد مدة قيام  
نظام للتبوين فان تلك الاعتبارات بما تستل محكة الموضوع بتقديرها ولا رقبة  
لمحكمة النقض عليها . ( نقض ٢٤ — ١ — ١٩٥٧ طعن ٧٨ س ٢٢ ق ) .

**جواز الاستناد في اثبات الوكالة في التجار الى اقرار الموكل في دفاعه  
امام محكمة الموضوع والى اقواله واقوال الوكيل في شكوى ادارية .**

— اذا كان الحكم قد استند في اثبات الوكالة في التجار الى  
اقرارات الموكل سواء في دفاعه امام محكمة الموضوع او في شكوى ادارية  
والى اقوال الوكيل في شكوى ادارية من انه استاجر ملكية لصالح الموكل  
فان هذا الاستناد لا يخالف نية للقانون لان تنفيذ الوكالة او الاقرار بها  
صراحة او ضمنا من الادلة التي يجيزها القانون لاثبات الوكالة او لاعفاء  
الخصم من تقديم الدليل عليها . ( نقض ٢٨ — ٢ — ١٩٥٧ طعن ٦٤ س ٢٢ ق ) .

**اعتراف المؤجر على تقرير الخبير المنتدب لتصفية الحساب بينه وبين  
المستاجر واستدلاله على ذلك بمستندات . عدم اشارة الحكم الى هذا الدفاع  
سكوته عن الرد عليه . قصور .**

— اذا كان المؤجر قد اعترض امام محكمة الموضوع على تقرير  
الخبير المنتدب لتصفية الحساب بينه وبين المستاجر في خصوص مبالغ معينة  
استبعدها الخبير استل المؤجر على وجه نظره في هذا الاعتراض بما تقدمه  
من مستندات ولم يشر الحكم الى هذا الدفاع وسكت عن الرد عليه فانه يكون  
قد شباه في هذا الخصوص تصور يطله . ( نقض ٣١ — ١ — ١٩٥٧ طعن  
٨٤ س ٢٢ ق ) .

**تاجر ناظر الوقف للاطيان المملوكة الوقف . عدم كفاية ذلك لتوافر  
الركن المادى للحيازة .**

— تاجر ناظر الوقف للاطيان المملوكة الوقف هو عمل من الاعمال  
القانونية وهو لا يكفي لتوافر الركن المادى لحيازة الجزء المتنازع عليه من هذه

الاطليان بل يجب لتوافره وضع اليد الفعلى على هذا الجزء . فاذا كان المالك  
من تقرير الخبير على ما جاء بسبب الحكم ان شخصا آخر غير مستاجر تلك  
الاطليان هو واضع اليد ماديا على الجزء المتنازع عليه وانه لم يكن يدفع عنه  
ايجارا لناظر الوقف ولا للمستاجر منه فان القول بان ناظر الوقف كان يضع  
يده على هذا الجزء لمجرد انه يدخل فيسا كان يؤجره للغير دون التثبت من  
وضع اليد الفعلى هو استدلال غير سائق قانونا اذ العبرة بوضع اليد الفعلى  
لا بمجرد تصرف قانونى قد يطابق أو لا يطابق الحقيقة . ( نقض ١٤ - ٣ -  
١٩٥٧ طعن ٨٩ س ٢٣ ق ١ ) .

### بيع الوحدات السكنية

#### بطان البيع التالى للوحدة السكنية ولو كن مسجلا :

مخاد نص المادة ١٢٥ مدنى والمادة الاولى من الامر العسكرية رقم ٤  
لسنة ١٩٧٣ ان بيع الملك المكان او جزء منه لمشتري ثان بعدد لاحق بعد سبق  
بيعه لمشتري آخر يكون باطلا بطلانا مطلقا لمخالفة ذلك للنظام العام اذ ان مقتضى  
تجريم بيع المكان المبنى يرتب البطان ، وهو ما اتجه اليه المشرع منذ اصدر  
الامر العسكرية رقم ٤ لسنة ١٩٧٣ حتى صدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧  
ثم القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذى نص فى المادة ٢٣ منه على أن يعاقب  
بمقوية جريمة النصب المنصوص عليها فى قانون العقوبات الملك الذى يبيع  
وحدة من المبنى لغير من تعاقد معه على شرائها ويطلب كل تصرف بالبيع لاحق  
لهذا التاريخ ولو كن مسجلا ( نقض ٢٠ - ٣ - ١٩٨٣ طعن ١٧٥٢  
س ٤٩ ق ٤ ، نقض ١٠ - ١١ - ١٩٨٢ طعن ٢٢٠ س ٤٩ ق ١ ) .

الباب الثاني

الصيغ القانونية





## الصيغة القانونية

١ - الزام المؤجر بتحرير العقد :

( الصيغة رقم ١ )

صيغة دعوى بالزام المؤجر بإبرام عقد ايجار تنفيذي  
لوعده بالايجار

انه في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/ .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع ..  
قسم .. محافظة .. ومجله المختار مكتب الاستاذ .. المحامي الكائن ..  
أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :  
السيد/ .. ومهنته .. المقيم بشارع .. قسم .. شارع ..  
محافظة .. مخاطبا ..

وأعلنته بالآتي

بموجب عقد مؤرخ / / ١٩ وعد المعلن اليه الطالب بأن  
يؤجر له .. « يسرى الوعد بالايجار على أى محل سواء كان خاضعا  
لأحكام قانون ايجار الاماكن أو لأحكام القانون الحنى » خالية بأجرة  
شهرية قدرها .. جنيها وتضمن عقد الوعد كافة الالتزامات المترتبة  
عليه في ذمة طرفيه ، ونص البند رقم .. على أن يظل المعلن اليه ملتزما  
بوعده لمدة .. بحيث أن أظهر الطالب رغبته في إبرام عقد ايجار  
خلالها تمنى على المعلن اليه إبرامه بذات الشروط الواردة بمقتد الوعد ،  
وتم الاتفاق على أن يتم الاخطار بهذه الرغبة بموجب .. ( انذار على

يد محضر أو بخطاب مسجل أو غير مسجل ) ونفاذ لهذا ولرغبة الطالب في إبرام عقد الايجار فقد أعلن رغبته الى المعلن اليه بموجب ٥٠ ( يحسن أن يتم بانذار رسمي على يد محضر سواء تم الاتفاق على أن يتم بهذه الوسيلة أو بوسيلة أدنى كخطاب مسجل أو غير مسجل أو لم يتفق انظره ان على شيء من هذا باعتبار أن الانذار الرسمي أقوى هذه الوسائل وللمتأكد أن يتخذ من الوسيلة الأقوى سبيلا ولو انصرف الاتفاق الى ما دونها ، تيسيرا عليه في الاثبات الملقى على عاتقه ) ودعه الى إبرام عقد الايجار وتسليمه المين لحاجته اليها خلال أسبوعين من اعلان هذه الرغبة الا أن المعلن اليه امتنع عن ذلك .

ولما كان المقرر قانونا أنه اذا كان الوعد بالايجار المزم لجانب واحد هو عقد بمقتضاه يتعهد صاحب المين بأن يؤجرها لآخر اذا رغب في استئجارها وكان هذا العقد وفقا للمادة ١٠١ من القانون المدني لكي يعتبر ملزما لمن صدر منه يشترط أن تبين فيه العناصر الجوهرية لعقد الايجار وأن تحدد فيه المدة التي يجوز فيها الزام الواعد باتمسام الايجار للموعد له خلالها بحيث أن أبدى الاخير رغبته في ذلك خلالها تعين الزام الواعد بأن يبرم عقد الايجار ، «نقض ١٩٧٧/٣/٣٠ طعن ٥٧٠ س ٤٣ ق ٥»

واذ كان ما تقدم ، وكان الثابت من عقد الوعد المقدم بحافضة الطالب انه استوفى كافة العناصر الجوهرية التي يتطلبها القانون بالنسبة لعقد الايجار وذلك بتحديد المين المؤجرة كمحل لعقد الايجار والاجرة التي تم الاتفاق عليها ومدة العقد باعتبارها مشاهرة وفقا للائترام بالوفاء بها ، كما تم الاتفاق على المدة التي يتعين على الطالب

أظهار رغبته خلالها في إبرام العقد والتي تنتهى في / / ١٩ وقد  
استعمل الطالب حقه خلالها حسبما هو ثابت من الإنذار الرسمي المقدم  
بمحافظة مستندات الطالب .

ويترتب على ما تقدم حق الطالب في استصدار حكم بالزام المعن  
اليه بان يبرم معه عقد إيجار عن عين النزاع بذات الشروط التي تضمنها  
عقد الوعد بالإيجار المؤرخ / / ١٩ وتسليم العين المؤجرة للطالب  
خالية مما يشغلها ، على أن تبدأ الالتزامات المترتبة على ذلك ابتداء  
من تاريخ تسليم العين معدة للانتفاع بها بالعرض المعدة له .

#### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل إقامة المعن  
اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفتته بالحضور أمام محكمة .. الدائرة ..  
بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا في يوم .. الموافق ..  
/ / ١٩ الساعة الناسمة صباحا ليسمع الحكم بالزامه بتحرير  
عقد إيجار للطالب عن .. « العين المبينة بعقد الوعد » لقاء أجره شهري  
قدرها .. جنيتها وبذات الشروط التي تضمنها عقد الوعد بالإيجار المؤرخ  
/ / ١٩ مع التسليم ، والزامه المصاريف ومقابل أتعاب المحاماة  
وشمول الحكم بالإنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل الظلم ..

ملاحظة :

- (١) أنظر الميعتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالإنذار وإعادة الاعلان .
- (٢) الاتفاق على تحديد الحدة التي يجوز فيها إلزام الواعد بالإنذار

الايجار خلالها لا يشترط أن يكون مريحا بل يجوز أن يكون ضمنيا ؛  
فيحق أن يستظمن من ظروف الاتفاق المدة المقولة التي يقصرها  
المتعاقدان لنفاذ الوعد بالايجار . نقض ١٩٧٧/٣/٣٠ طعن ٥٧٠ س  
٤٣٣ ، ففي حالة انصراف الوعد الى عقار في دور التشييد تكون المدة  
ممتدة الى ما بعد الانتهاء من أعمال التشطيب .

### ( الصيغة رقم ٢ )

صحيفة دعوى ثبوت العلاقة الإيجارية والزام المأجر

بتحرير عقد إيجار بناء على تعاقد شفوي

انه في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/ .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع ..  
قسم .. محافظة .. ومطلة المختار مكتب الاستاذ .. المحامي الكائن ..  
أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل إقامة :

السيد/ .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم ..  
محافظة .. مخاطبا ..

وأعلفته بالآتي

بتاريخ / / ١٩ اتفق المطن اليه مع الطالب على أن يؤجر  
الاول للثاني الشقة رقم .. بالعقار المملوك له والكائن .. بأجرة شهرية  
قدرها .. جنيتها فأبرم بذلك عقد شفوي تسلم الطالب بموجبه العين  
المؤجرة من المطن اليه واستمر انتفاعه بها حتى تاريخ رفع هذه الدعوى،  
وقام كل طرف بتنفيذ التزامه المقرر قانونا والمترتب على هذه العلاقة .  
واذ عرض الطالب على المطن اليه أن يحرر له عقد إيجار عن العين

التي يشغلها أو يعطيه وصولا لقاء الاجرة التي يقوم بدفعها له شهريا وفاء لالتزامه ، فامتنع عن ذلك .

لما كان ذلك وكانت الفقرة الرابعة من المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تنص على انه يجوز للمستأجر اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الاثبات، مما مؤداه ان المشروع قد أجاز للمستأجر أن يثبت واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الاثبات سواء كانت الكتابة غير موجودة أصلا أو وجدت ويراد اثبات ما يخالفها أو يجاوزها وغاية المشرع من هذا سواء بامتناع المؤجر عن تحرير عقد ايجار للمستأجر أو اتخاذه وسيلة لاختفاء أمر غير مشروع ولذلك رخص للمستأجر عند مخالفة ذلك النص اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة الطرق استثناء من أحكام المادتين ٦٠ ، ٦١ من قانون الاثبات .  
رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ « عقد الايجار للمؤلف من ٤٤ » .

واستنادا الى ما سلف ، فان الطالب يتمسك باحالة الدعوى الى التحقيق لاثبات واقعة التأجير بينه وبين المطن اليه عن شقة النزاع ويكون هذا الطلب متفقاً وصحيح القانون بما يجيز قبوله .

#### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل إقامة المطن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا في يوم .. الموافق / / ١٩ لسمع الحكم عليه بثبوت العلاقة الايجارية فيما بينا وبين الطالب عن شقة النزاع اعتبارا من / / ١٩ لقاء أجر شهري قدرها .. جنيتها مع الزامه بتحرير عقد ايجار للطالب ، والزامه المصاريف ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل با كفاءة ..

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل السلم .

ملاحظة :

(١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالإنذار وأعادة الإعلان .  
(٢) تقتصر هذه الصحيفة على مستأجر الاماكن الخاضعة لقانون  
ايجار الاماكن ذلك أن مستأجر الاماكن الخاضعة للقانون المدني  
كمستأجر الارض الفضاء والحدائق والوحدات المفروشة والمقتول  
ويشمل ذلك المتجر والمصنع ، يلتزم عند اثباته لعقد الايجار بالتقواعد  
العامة المقررة بالمادتين ٦٠ ، ٦١ من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ الخاص  
بالاثبات .

(٣) اذا رفع المؤجر دعوى بطرد المستأجر أو بإخلائه استنادا  
لعدم وجود عقد ايجار ، كان للمستأجر أن يدفع هذه الدعوى بلبداء  
طلب عارض يثبت بمحضر الجلسة بوجود عقد ايجار شغوى بينه وبين  
المؤجر ويطلب الحكم له بثبوت العلاقة الايجارية مع الزلم المؤجر  
بتحرير عقد ايجار له عن عين النزاع وباحالة طلبه الى التحقيق لاثباته  
وحيث لا تقبل المحكمة في دعوى الاخلاء الا بعد الفصل في الدعوى  
الفرعية فان رفضتها قضت بالاخلاء أما ان قبلتها رفضت دعوى الاخلاء .

( الصيغة رقم ٣ )

صحيفة دعوى ثبوت العلاقة الايجارية والزام المؤجر  
بتحرير عقد ايجار بناء على امتداد الايجار للطلب

انه في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/ .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع ..  
قسم .. محافظة .. ومحاة المختار مكتب الاستاذ .. المحامي الكائن ..

أنه .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :  
السيد/ .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم ..  
محافظة .. مخاطبا ..

### وأعلنت بالآتي

بموجب عقد مؤرخ / / ١٩ استأجر السيد/ .. من  
المطن اليه الشقة رقم .. بالمطار رقم .. الكائن .. بأجرة شهرية  
قدرها .. جنيها ، وكان الطالب يقيم مع المستأجر وهو قريب له من  
الدرجة .. « الثانية أو الثالثة » باعتباره .. « أخ أو عم ، انظر  
في درجات القرابة الملاحظة ٢ بنهاية هذه الصيغة » اقامة دائمة ومستقرة  
منذ / / ١٩ واستمرت اقامته حتى رفع هذه الدعوى وكان يعول  
في مأواه على الشقة سائلة البيان .

وبتاريخ / / ١٩ ترك المستأجر الاصل الشقة للطالب  
لاستغلاله بأخرى وقرر اقرارا يفيد ذلك على صلب عقد الايجار ،  
فأخطر الطالب المطن اليه بذلك ودعا الى تحرير عقد ايجار له في ملة  
تضمنها الاخطار الا أنه امتنع .

واذ تنص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه  
لا ينتهي عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه المين اذا بقي فيها  
زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة  
أو الترك ، وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا أو مصاهرة حتى  
الدرجة الثالثة ، يشترط لاستمرار عقد الايجار اقامتهم في المسكن مدة  
سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه المين أو مدة شغل  
للمسكن أيهما أقل ، ثم نصت الفقرة الثالثة على أنه في جميع الاحوال  
يلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل

العين ويلتزم الشاغون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد . مما مفاده أنه بالنسبة لأطراف المستأجر الاصلى حتى الدرجة الثالثة الذين كانوا يقيمون معه لمدة سنة سابقة على تركه العين المؤجرة يحق لهم البقاء بها فلا ينتهى عقد الايجار بالنسبة لهم اذ يصبحون مستأجرين أصليين فور تحقق هذا الترك . وتنشأ علاقة ايجارية مباشرة فيما بينهم وبين المؤجر وتتفصم علاقة الاخير بالتارك ، ولذلك الزم المشرع المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن تم الترك له متى كان قريبا للتارك حتى الدرجة الثالثة وكان يقيم معه اقامة مستمرة لمدة سنة سابقة على الترك « عقد الايجار للمؤلف صفحة ٣٤٤ وما بعدها » .

لما كان ما تقدم ، وكانت اقامة الطالب مع المستأجر الاصلى وهو قريب له من الدرجة ٠٠ « الثانية أو الثالثة » بدأت في / / ١٩ ثم ترك المستأجر الاصلى العين للطالب في / / ١٩ فان مدة اقامة الاخير بها حتى الترك تكون ٠٠ سنة ، ٠٠ شهرا وكانت تلك الاقامة مستمرة ومستقرة فان شروط المادة ٢٩ سالفة البيان تكون متوافرة ومن ثم يحق للطالب الزام المعلن اليه بتحرير عقد ايجار له ابتداء لهذه العلاقة المباشرة اعتبارا من / / ١٩ .

#### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل اقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة ٠٠ الدائرة ٠٠ بمقرها الكائن بشارع ٠٠ وذلك بجلستها المتعددة علنا في يوم ٠٠ الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع الحكم بالزامه بتحرير عقد ايجار للطالب اعتبارا من / / ١٩ عن شقة النزاع رقم ٠٠ محل العقد السابق صدوره بتاريخ / / ١٩ والمبرم مع المستأجر



السابق ، مع الزامه المصاريف ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل الطم ..

ملاحظة :

(١) أنظر الميقتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالإنذار وإعادة الاعلان .  
(٢) أقارب الدرجة الثانية هم الاخوة والاختوات ، وأخوة وأخوات أحد الزوجين يعتبرون أقارب من الدرجة الثانية بالنسبة للزوج الآخر ، فقد ساوى القانون بين أقارب النسب والمصاهرة يستوى في ذلك الاخوة الاشقاء والاخوة لأم أو لأب . أما أقارب الدرجة الثالثة فهم الاعمام والعمات والخیلان والخیالات وأبناء الاخ وأبناء الاخت وذلك بالنسبة لقربة النسب ، أما بالنسبة لقربة المصاهرة فيعتبر أعمام وخیلان وخیالات وأبناء الاخ وأبناء الاخت بالنسبة لأحد الزوجين أقباء من الدرجة الثالثة بالنسبة للزوج الآخر ، فعم الزوج يعتبر قريبا له من الدرجة الثالثة وأيضا يعتبر قريبا للزوجة من ذات الدرجة وهكذا .

(٣) اذا رفع المؤجر دعوى طرد أو إخلاء على القريب استنادا لعدم وجود عقد ايجار ، كان للقريب أن يدفع هذه الدعوى بايذاء طلب طرض يثبت بمحضر الجلسة باستمرار عقد الايجار بالنسبة له لتوافر شروط المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ويطلب الحكم له بشبوب الملاحقة الايجارية مع الزام المؤجر بتحرير عقد ايجار له عن عين النزاع وباحالة طلبه الى التحقيق لاثباته ، وحينئذ لا تحصل المحكمة في دعوى الاخلاء الا بعد الفصل في الدعوى الفرعية ، فان رفضتها قضت بالاخلاء . اما ان قبلتها رفضت دعوى الاخلاء .

أما إذا رفع المؤجر دعوى الإخلاء على المستأجر الأصلي وحده ،  
كان للقريب أن يتدخل فيها هجوميا طالبا قبول تدخله ورفض دعوى  
الإخلاء ، والزام المؤجر بتصريح عقد إيجار له ، ووفقا لنص المادة ١٣٦  
من قانون المرافعات يكون التدخل بالأجراءات المعتادة لرفع الدعوى أى  
بايداع صحيفة التدخل فلم الكتاب قبل يوم الجلسة ، أو بطلب يقدم  
شفاهة بالجلسة في حضور الخصم ويثبت في محضرها « أنظر الصيغة  
رقم ٣٥٤ عندما يتم التدخل بصيغة » .

(٤) إذا كان سبب استمرار الإيجار للقريب هو وفاة المستأجر  
الأصلي فتمتلد الصيغة على هذا الأساس فتستبدل الوفاة بالترك .

(٥) أن كانت مدة شغل المستأجر الأصلي للعين أقل من سنة عند  
الوفاة أو الترك امتد الإيجار للقريب المقيم متى كانت اقامته مستقرة .  
أما أن طالت مدة الشغل عن سنة ، فيكفى أن تستمر الإقامة مدة سنة  
سابقة على الوفاة أو الترك .

(٦) يكفى لاستمرار الإيجار بالنسبة للزوجة وأقرباء الدرجة الأولى  
كالأبناء والآباء اقامتهم لأية مدة مهما قصرت قبل الوفاة أو الترك  
« عقد الإيجار للمؤلف ، صفحة ٣٤٦ ، ٣٤٧ » .

#### ( الصيغة رقم ٤ )

صحيفة دعوى ثبوت العلاقة الإيجارية والزام المؤجر بتحرير

عقد إيجار لاقراره ضمنا القبول عن الإيجار للطلب

انه في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/ .. ومهنته .. المقيم بوقم .. شارع ..  
قسم .. محافظة .. ومحل المختار مكتب الاستاذ .. المحامي الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/ .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم ..  
محافظة .. مضاطبا ..

### وأعلنته بالآتي

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ استأجر السيد/ ..  
عن النزاع من المطن اليه بأجرة شهرية قدرها .. جنيتها ، ويتساربح  
/ / ١٩ تنازل المستأجر سالف الذكر عنها للطلب بموجب اقرار  
موقع منه محرر بصلب عقد الايجار وتم تنفيذ هذا التنازل بتسليم العين  
للطالب في ذات تاريخ صدوره وانفرد الطالب بالانتفاع بها وتنفيذ:  
الالتزامات المترتبة على الايجار ومنها الوفاء بالأجرة للمطن اليه الذي  
ظل يتقبضها من الطالب دون أى اعتراض أو تحفظ مما مفاده القبول  
الضمنى للطلب باعتباره مستأجرا حل محل المستأجر السابق ويكون  
المطن اليه قد تنازل تنازلا ضمنيا عن البند الوارد بعقد الايجار منصرفا  
الى حظر التنازل عن الايجار بدون موافقة كتابية منه ، ومن ثم تنشأ  
علاقة مباشرة فيما بينه وبين الطالب منصرفا الى ايجار عن النزاع  
نلاخير بذات شروط العقد المتنازل له عنه وما يترتب على ذلك من حقوق  
والترامات بالنسبة لطرفيه ، اذ يتضمن التنازل عن الايجار حوالة حق  
بالنسبة الى حقوق المستأجر وحوالة دين بالنسبة لالتزاماته ولذلك يخضع  
من حيث صحته ونفاذه للقواعد العامة التى تحكم هذين التصرفين فلا  
ينفذ التنازل عن الايجار كحوالة حق في حق المؤجر الا من وقت اعلانه  
بالتنازل أو قبوله له حسبما تنص عليه المادة ٣٠٥ من القانون المدنى  
ولا ينفذ في حق الدائن كحوالة دين الا اذا أقرها . نقض ١٩٧٨/١/٢  
لمن ٥ من ٤٤ ق .

فإن تضمن عقد الإيجار شرطا يحظر على المستأجر التنازل عن الإيجار بغير تصريح كتابي من المؤجر ، فحينئذ لا يكفى اعلان الأخير بالكوالة لتنفيذ في حقه إنما يتعين قبوله لها حتى يستفاد من هذا القبول تنازله عن حظر التنازل عن الإيجار ويكفى في هذا القبول أن يكون نسفيا ، لا هو مقرر قانونا من أن اشتراط الكتابة في الاذن بالتصريح بالتنازل عن الإيجار ليس ركنا شكليا فيه وإنما اشترطت الكتابة كوسيلة للاثبات ومن ثم فيجوز اثبات الاذن بالافرار الصريح أو الضمني .  
نقض ١٩٨٠/٢/٢٠ طعن ٩٥٦ س ٤٨ ق وكذلك بالبينة أو القرائن في الحالات التي تجيزها القواعد العامة استثناء ، فيجوز اثبات التنازل الضمني عن الحظر بالبينة اعتبارا بأن الإرادة الضمنية تستمد من وقائمه مادية وهي تثبت بجميع الوسائل ، نقض ١٩٧٩/٦/٦ طعن ١٣٨٥ س ٤٧ ق .

لما كان ذلك ، وكان المعلن اليه قد علم بالتنازل عن الإيجار وأقره: يدل على ذلك . . « سكه بذات الحغار الكائنة به عين النزاع دون اعتراض أو تحفظ مما يتوفر به الموافقة على التنازل إذ أن قبض المالك - أو وكيله كالبواب - الاجرة من المتنازل له عن عقد الإيجار مباشرة ودون تحفظ يقوم مقام الاذن الكتابي الصريح الذي اشترطه القانون باعتبار أن الكتابة وسيلة للاثبات وليست ركنا شكليا في الاذن ومن ثم يعد بمثابة اقرار من المالك لتنازل عن الإيجار . نفس ١٩٧٧/١/١٢ طعن ٤٠٣ س ٤٣ ق .

ومتى تحققت موافقة المؤجر على التنازل عن الإيجار وقبوله له ، قامت بينه وبين المتنازل له علاقة مباشرة إذ يصبح الأخير هو المستأجر للمعلن ومن ثم يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار جديد له حتى يتمكن من

الانتفاع بالعين لما قد يتطلبه ذلك من ضرورة وجود عقد ايجار باسم  
المستأجر . انظر نقض ١٩٧٧/١/١٢ طعن ٤٠٣ س ٤٣ ق ، ١٩٧٦/٣/٣  
طعن ٤٨٧ س ٤٢ ق .

ويركن الطالب في اثبات دعواه لكافة طرق الاثبات المقررة قانونا  
بما في ذلك البيئة والقرائن .

### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل إقامة المظن  
اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفت بالحضور أمام محكمة .. الدائرة ..  
بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المعقّدة علنا في يوم .. الموافق  
/ / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع الحكم بثبوت الملائمة  
الاجارية فيما بينه وبين الطالب عن العين المبيّنة بصدر هذه الصحيفة  
وبعقد الايجار المؤرخ / / ١٩ لقاء أجره شهريّة قدرها ..  
والزامة بتحرير عقد ايجار للطالب عنها بذات شروط العقد المشار اليه  
اعتبارا من / / ١٩ والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشموه  
الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

- (١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .
- (٢) اذا رفع المؤجر دعوى طرد أو اخلاء على المتنازل له استنادا  
لانتفاء التصريح الكتابي الصريح ، كان للاخير أن يدفع هذه الدعوى  
بإبداء طلب عارض يثبت بمحضر الجلسة بقيام علاقة ايجارية عن عين

النزاع فيما بينه وبين المؤجر لتنازله الضماني عن حظر التنازل عن  
الايجار واقراره للعلاقة الجديدة ، ويطلب الحكم بثبوت الصلابة  
الايجارية مع الزام المؤجر بتحرير عقد ايجار له وبطلالة طلبه الى  
التحقيق لاثباته ، وحينئذ لا تفصل المحكمة في دعوى الاخلاء الا بعد  
الفصل في الدعوى الفرعية ، فان رفضتها قضت بالاخلاء أما ان قبلتها  
رفضت دعوى الاخلاء ، كما يجوز له رفعها بضميفة تتضمن هذه  
الطلبات وفقا للصيغة رقم ٣٥١ ع .

(٣) تسرى الصيغة بالنسبة لكافة الاعيان ومنها المتاجر ، أنظر  
نقض ١٩٧٩/٦/٦ طعن ١٣٨٥ س ٤٧ ق ، متى كانت الدعوى مستندة  
الى تنازل المؤجر عن حظر التنازل عن الايجار .

(٤) لا موجب لاختصاص المستأجر المتنازل لعدم اعتباره خصما  
حقيقيا في الدعوى اذ يحتاج بتنازله .

#### ( الصيغة رقم ٥ )

ضميفة دعوى ثبوت العلاقة الايجارية والزام المؤجر بتحرير

عقد ايجار لتوافر شروط العقد

انه في يوم .. الموافق .. / .. الساعة

بناء على طلب السيد/ .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع ..  
قسم .. محافظة .. ومحل المختار مكتب الاستاذ .. المحامي الكائن ..  
أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

١ - السيد/ .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم ..  
محافظة .. مخاطبا ..

٢ - السيد/ .. .. .. ..

### وأعلنتهم بالآتي

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ استأجر المطن اليه الثاني محل النزاع من المطن اليه الاول بأجرة شهرية قدرها ٠٠ جنيها بغرض انشاء متجر به ، وتم تنفيذ ذلك فأنشأ متجرا لبيع ٠٠ وظل يمارس تلك التجارة منذ ابرام العقد وحتى الجأته الضرورة الى بيعه لمن يمارس فيه نفس التجارة حسبما تنص عليه الفقرة الثانية من الماد ٥٩٤ من القانون المدني .

واذ تنص المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، على انه يحق للمالك عند قيام المستأجر في الحالات التي يجوز له فيها بيع المتجر أو المصنع الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع بعد خصم قيمة المنقولات التي بالمين ، وعلى المستأجر قبل ابرام الاتفاق اعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض ويكون للمالك الحق في الشراء اذا أبدى رغبته في ذلك وأودع الثمن مخصصا منه نسبة ٥٠٪ المشار اليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار ايداعا مشروطا بالتنازل عن عقد الايجار وتسليم المين وذلك خلال شهر من تاريخ الاعلان ، وبانقضاء ذلك الاجل يجوز للمستأجر أن يبيع لغير المالك مع التزام المشتري بأن يؤدي للمالك مباشرة نسبة ٥٠٪ المشار اليها .

واعمالا لهذا النص ، قام المطن اليه الثاني باعلان المطن اليه الاول على يد محضر بتاريخ / / ١٩ بعزمه على بيع متجره الى الطالب للضرورة التي الجأته الى ذلك وتتمثل في « تقدم المعر به

وقعوده عن العمل ، أو لكساد تجارته وعدم توافر الامكانيات لديه لتطويرها وممارستها على النحو الامثل مما يهدده بضارة محققة ، فان كان ورثة المستأجر هم الذين باعوا بعد وفاة مورثهم فنتحقق الضرورة بالنسبة لهم ان لم تكن لهم دراية كافية بممارسة تجارة مورثهم ، وانظر في شرط الضرورة ، عقد الايجار للمؤلف صفحة ٤٧٥ » . بضمن اجمالي قدره ٠٠ جنيتها ، واذا قدرت البضاعة والمنقولات الموجودة بالمحل بمبلغ ٠٠ جنيتها فيكون ثمن البيع بعد خصم قيمة هذه المنقولات بمبلغ ٠٠ جنيتها ، يستحق المطن اليه نصفه .

واذ انقضى الاجل المحدد بالمادة ٢٠ سالفه البيان دون ابداء المطن اليه الاول رغبته في الشراء لقاء دفع نصف الثمن بعد خصم قيمة المنقولات ، فانه يحق للمطن اليه الثاني بيع المتجر لغير المالك ، ومن ثم قام ببنيته للطالب لقاء الثمن الاجمالي المشار اليه بموجب عقد بيع متجر مؤرخ / / ١٩ .

وازاء ما تقدم ، قام الطالب بانذار المطن اليه بمضمون ذلك وتضمن الانذار عرض نصف الثمن عليه عرضا حقيقيا فامتنع عن قبوله فادع خزينة المحكمة على ثمنه ايداعا مشروطا بتحرير عقد ايجار للطالب عن عين النزاع ، ثم أقام دعواه .

#### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل اقامة المطن اليهما وأعلنت كل منهما بصورة من هذا وكلفتها بالحضور أمام محكمة ٠٠ الدائرة ٠٠ بمقرها الكائن بشارع ٠٠ وذلك بجلستها المنعقدة علنا في يوم ٠٠ الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمعا الحكم :



أولاً : بصحة العرض والايدياع واعتبار ذلك وفاء من الطالب مباشرة الى المعلن اليه الاول .

ثانياً : بصحة ونفاذ عقد بيع المتجر المؤرخ / / ١٩ والمتضمن بيع المعلن اليه الثاني للطالب المتجر الميمن بصدر هذه الصحيفة ويعقد الايجار المؤرخ / / ١٩ لقاء ثمن مقبوض قدره ٠٠ جنيتها ، وذلك في مواجهة المعلن اليه الاول .

ثالثاً : بالزام المعلن اليه الاول بتحرير عقد ايجار للطالب عن عين النزاع سالفة البيان بذات شروط العقد السابق الصادر للمعلن اليه الثاني اعتباراً من / / ١٩ « تاريخ البيع » ، مع الزام الاول المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم .  
ملاحظة :

(١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .  
(٢) راجع عقدااليجار للمؤلف للوقوف على حكم ايداع ما يقل عن نصف الثمن الموضح بالاعلان في حالة ادعاء المالك بصورية هذا الثمن .  
وحكم الايداع في غير خزينة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها المقرر ،  
وحكم ابداء المالك رغبته خلال الاجل وتراخى الايداع الى ما بعد انقضائه .

(٣) اذا ادعى المالك انتفاء شروط بيع الجدك ، كان على البائع طلب احالة الدعوى الى التحقيق لاثبات هذه الشروط ، وفي هذه الحالة يتمين على المحكمة أن تبحث أولاً هذه الشروط فان توافرت لديها انصرفت الى بحث الطلبات الواردة بالصحيفة .

(٤) وفي دعوى المؤجر بالاخلاء لانتفاء شروط الجسدك ، أنظر  
الصيفة رقم ١٥٢ •

( الصيفة رقم ٦ )

صحيفة دعوى بلزام المستأجر بتقديم  
نسخة عقد الايجار الخاصة به

أنظر الصيفة رقم ٣٣٨ في حالة فقد المؤجر للنسخة الخاصة به  
والاخذ بقوله اذا امتنع المستأجر عن تقديم نسخته •

( الصيفة رقم ٧ )

اعلان مالك المتجر بالثمن المروى على يد محضر

انه في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/ .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع ..  
قسم .. محافظة .. ومطه المختار مكتب الاستاذ .. المحامي الكائن ..  
أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/ .. ومهنته .. المقيم برقم .. قسم .. شارع ..  
محافظة .. مضابطا ..

وأعلنته بالآتى

يستأجر الطالب من المطن اليه المحل التجارى الكائن .. بموجب  
عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ لمباشرة تجارة .. وقد اضطر الطالب  
لعرض متجره للبيع لضرورة الجأته الى ذلك تتمثل في .. فتقدم للشراء  
السيد/ .. بثمان اجمالى قدره .. جنيها ، ولما كانت المتقولات

الموجودة بالتجر تقدر بمبلغ ٠٠ جنيها ، فيكون الثمن الذي يلتزمه الطالب بدفع نصفه للمعلن اليه قدره ٠٠ جنيها ، وذلك بعد خصم قيمة هذه المقتولات .

وعلا بنص المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يجب على المعلن اليه اذا رغب في الشراء أن يعلن رغبته في ذلك مع ايداع نصف الثمن خزينة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها المقار خلال شهر من تاريخ هذا الاعلان ، والا حق للطالب البيع لغيره .

#### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل اقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا تنفيذاً لاحكام القانون .

ولأجل العلم ٠٠

#### ( الصيغة رقم ٨ )

اعلان مالك التجار رغبته في شرائه وايداعه نصف الثمن مع حفظ حقه في الطعن بالصورية

انه في يوم ٠٠ الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/ ٠٠ ومهنته ٠٠ المقيم برقم ٠٠ شارع ٠٠ قسم ٠٠ محافظة ٠٠ ومحلته المختار مكتب الاستاذ ٠٠ المحامي الكائن ٠٠ أنا ٠٠ محضر محكمة ٠٠ قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/ ٠٠ ومهنته ٠٠ المقيم برقم ٠٠ شارع ٠٠ قسم ٠٠ محافظة ٠٠ مخاطباً ٠٠

### وأعلنته بالآتي

بتاريخ / / ١٩ تلقى الطالب من المعلن اليه اعلاتا رسميا تضمن .. ويبدى الطالب رغبته في شراء المتجر ويقر بأنه سوف يودع نصف الثمن الموضح بالاعلان المشار اليه خزينة محكمة .. الجزئية الكائن بدائرتها المقار ، ايداعا مشروطا بالتنازل عن عقد الايجار وتسليم العين ، مع الاحتفاظ بحقه في الطعن على الثمن الوارد بالاعلان بالصورية .

### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل اقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا متضمنة اعلان الطالب رغبته في شراء المتجر وفقا للثمن المعلن عنه مع حفظ حقه في الطعن عليه بالصورية .  
ولأجل الطم ..

ملاحظة : يراعى أن يتم اعلان الرغبة وايداع نصف الثمن بعد خصم قيمة المتقولات خزينة المحكمة الجزئية الكائن بدائرتها المقار خلال شهر من تاريخ تسلم المالك للاعلان ولا يلزم أن يتم اعلان الرغبة والايداع في يوم واحد طالما تم الاجراء ان خلال الشهر المشار اليه والا سقط حقه في الشراء ، ولا يحول ذلك دونه ورفع دعوى الخلاء استنادا لانتفاء شروط بيع المتجر .

( الصيغة رقم ٩ )

صيغة دعوى ثبوت العلاقة الاجارية لأرض زراعية

وتحرير عقد ايجار

انه في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/... الزارع المقيم .. ومطه المختار  
مكتب الاستاذ .. المحامي الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :  
السيد/... ومهنته .. المقيم .. مخاطبا ..

### وأعلنت بالآتي

بتاريخ / / ١٩ « أو في غضون السنة الزراعية ١٩ »  
اتفق المطن اليه مع الطالب على أن يؤجر له أرضا زراعية مساحتها  
س ط ف كائنة بزمام .. يحدّها من الناحية البحرية .. والتبليبا  
.. والشرقية .. والغربية .. بأجرة سنوية قدرها .. جنينا ، وتنفيذ  
لهذا الاتفاق الشفوي قام المطن اليه بتسليم الطالب الأرض المؤجرة  
بتاريخ / / ١٩ « في شهر .. سنة ١٩ » ومنذ هذا التاريخ  
مباشرة الطالب زراعتها .

ولحاجة الطالب لعقد ايجار حتى يتمكن من صرف المقررات الزراعية  
الخاصة بأرضه والاستقرار حيازته لها فقد طالب المطن اليه بتمديد عقد  
ايجار له يودع نسخة منه الجمعية التعاونية الزراعية بجهة .. فامتنع .

ولما كانت المادة ٣٦ مكررا من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة  
١٩٥٢ بشأن الاصلاح الزراعي الممدلة بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦  
تنص على أنه اذا امتنع أحد الطرفين على توقيع عقد الايجار وجب على  
الطرف الآخر أن يبلغ ذلك الى الجمعية التعاونية الزراعية المختصة  
التي عليها أن تحيل الامر الى لجنة الفصل في المنازعات الزراعية وللأخير:  
اذا ثبت لها قيام العلاقة الاجبارية أن تصدر قرارا بذلك وتكلف رئيس

الجمعية التعاونية الزراعية المختصة بتحرير العقد وتوقيمه نيابة عن الطرف المتمتع ويكون هذا العقد ملزما للطرفين .

ثم صدر القانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ بالفاء لجان الفصل في المنازعات الزراعية وأهل محلها المحكمة الجزئية المختصة ، ومن ثم فإذا امتنع أحد الطرفين عن تحرير عقد ايجار الارض الزراعية تمعين اعمال المادة ٣٦ مكررا سالفه الذكر بأن يقوم الطرف الآخر بإبلاغ ذلك الى الجمعية التعاونية الزراعية التي تقع الارض المؤجرة بدائرتها وحينئذ يقوم رئيسها بإحالة البلاغ الى المحكمة الجزئية التي تقع الارض بدائرتها فمتحقق بكافة طرق الاثبات المقررة قانونا من حقيقة العلاقة ولها في سبيل ذلك أن تجرى تحقيقا وتسال رجال الحفظ عن واضح اليد لتأخذ من وضع اليد قرينة تمز بها ما تجمع لديها من أدلة تلميد قيام علاقة ايجارية ، ومتى ثبت لها قيام هذه العلاقة اصدرت قرارا بذلك وكلفت رئيس الجمعية التعاونية الزراعية بتحرير العقد وتوقيمه نيابة عن الطرف المتمتع وتسلم نسخه منه لكل طرف وتودع الثالثة مقرر الجمعية مع صورة رسمية من قرار المحكمة ويكون هذا العقد ملزما للجانبين .

ولما كان نص المادة ٣٦ مكررا نصا تنظيميا فيما يتعلق بإبلاغ الجمعية بالامتناع عن توقيع العقد اذ يقتصر دورها على إحالة البلاغ الى المحكمة دون اتخاذ اجراء في شأنه يتعلق بموضوعه اثباتا أو مصلحة ، ومن ثم جاز اللجوء مباشرة الى المحكمة الجزئية لاثبات العلاقة الايجارية واصدار قرار بذلك وتكليف رئيس الجمعية التعاونية الزراعية بتحرير العقد وتوقيمه عن الطرف المتمتع .

### بناء عليه

أنا المضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل إقامة المطن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفت بالحضور أمام محكمة .. الجزئية بمقرها الكائن بشازع .. وذلك بجلستها المنعقدة في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع الحكم بثبوت المصلحة الايطرية فيما بينه وبين الطالب اعتبارا من العام الزراعى ١٩ / ١٩ ويتكليف رئيس الجمعية التعاونية الزراعية بجهة .. بتحرير العقد بالاجرة القانونية اعتبارا من / / ١٩ وتوقيمه نيابة عن المطن اليه وتسليم الطالب والمطن اليه نسخة منه وايداع أخرى مقر هذه الجمعية مع صورة رسمية من حكم المحكمة ، مع الزام المطن اليه المصروف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المجل بسا كماله .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

(١) وفقا للقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ بتعديل بعض نصوص قانون الاصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ يجوز استئناف الاحكام الصادرة من المحكمة الجزئية أيا كانت قيمة الدعوى خلال ثلاثين يوما من صدور الحكم أمام المحكمة الابتدائية منعقدة بهيئة استئنافية . ويكون للمحكمة الجزئية ولاية القضاء المستعجل وقاضى التنفيذ في كافة المنازعات الزراعية .

(٢) لا تقبل الدعاوى من المؤجر أو المستأجر الا اذا وجد عند ليجار مكتوب فلا يكفى العقد الشفوى ، مما يوجب استصدار حكم بتحرير العقد قبل إثارة أى نزاع .

## ٢ - التزامات المؤجر :

( الصيغة رقم ١٠ )

صحيفة دعوى بالزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة

انه في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/ .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع ..  
قسم .. محافظة .. ومطه المختار مكتب الاستاذ .. المحامي الكائن ..  
أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :  
السيد/ .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم ..  
محافظة .. مخاطبا ..

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد مؤرخ / / ١٩ استأجر الطالب من المعلن  
اليه .. « عين النزاع » باجرة شهرية قدرها .. جنيتها وتم اثباتات  
تاريخ هذا العقد في / / ١٩ وقد تضمن البند .. منه التزام  
المعلن اليه بتسليم عين النزاع خلال .. شهرا صالحة للفرض المؤجرة  
من أجله ، وقد امتنع عن تنفيذ هذا الالتزام بالرغم من انقضاء الاجل،  
المحدد لذلك وانذاره على يد محضر بتاريخ / / ١٩ .

ولما كان مؤدى نصوص المواد ٥٦٤ و ٥٦٥ ، ١/٤٣٥ من القانون  
المدنى أن تسليم العين المؤجرة يحصل بوضعها تحت تصرف المستأجر



بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق في الزمان المتفق عليه ،  
فإن أخل المؤجر بهذا الالتزام وكان ممكن تنفيذه غينا حق للمستأجر أن  
يطلب القضاء له به . واذ كان المؤجر لا يمارى في أحقية الطالب في  
تسلم المين المؤجرة حسبما تضمنه عقد الايجار وكانت المين ممدة  
فعلا للفرس المؤجرة من أجله ومن ثم كان للطالب أن يستمدر حكما  
بالزام المعلن اليه بتسليمها له .

ولما كان المقرر قانونا أن الاجرة مقابل الانتفاع بالمين المؤجرة  
فلا يتحقق التزام الطالب بدفع الاجرة الا اعتبارا من تاريخ تسلمه  
لها .

#### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل إقامة المعلن  
اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفت بالحضور أمام محكمة . . الدائرة . .  
بمقرها الكائن بشارع . . وذلك بجلستها المنعقدة علنا في يوم . . الموافق  
/ / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليمسح الحكم بالزامه بتسليم  
عين النزاع المبينة بمقد الايجار المؤرخ / / ١٩ للطالب في حالة  
تصلح معها لأن تنفى بما أعدت له من منفعة وفقا لما تضمنه العقد ،  
مع الزامه المصاريف ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجن  
بلا كفالة .

#### ملاحظة :

- (١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .
- (٢) اذا سلمت المين بحالة لا تنفى بالفرس منها كاملا كان  
للمستأجر رفع دعوى بانقاص الاجرة بقدر ما نقص من الانتفاع كما  
له أن يطلب الفسخ .

( الصيغة رقم ١١ )

صحيفة دعوى مستعجلة بالتزويج بالاستكمال الاعمال الناقصة  
مع خصم التكاليف من الاجرة

انه في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة  
بناء على طلب السيد/ .. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع ..  
قسم .. محافظة .. ومطه المختار مكتب الاستاذ .. المحامي الكائن ..  
أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :  
السيد/ .. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم ..  
محافظة .. مخاطبا ..

وأعلفته بالآتى

بموجب عقد مؤرخ / / ١٩ استأجر الطالب من المطن اليه  
.. ( عين النزاع مع تعيينها تعيينا كافيا ) بأجرة شهرية قدرها ..  
جنيها ، والترم المطن اليه باتمام تشطيمها واعدادها لتقى بالفرض  
الذى أوجرت من أجله وتسليمها خلال .. شهرا ، وعندما تسلم الطالب  
العين المؤجرة تبين له وجود نقص كبير في الاعمال تتمثل في .. فرغم  
الدعوى المستعجلة رقم .. لسنة ١٩ بطلب اثبات حالة العين وتصحيح  
الاعمال الناقصة التى كان يجب على المطن اليه اتمامها حتى تفى العين  
بالفرض المؤجرة من أجله ، وقد ظن الضير المنتدب في دعوى اثبات  
الحالة الى حصر هذه الاعمال وهى .. بتكلفة قدرها .. جنيها .

واذ تنص الفقرة الاخيرة من المادة ١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة  
١٩٧٧ على أن يلتزم المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال  
في المواعيد المتفق عليها والا جاز للمستأجر بعد اذار المالك استكمال

الاعمال الناقصة بترخيص من قاضى الامور المستعجلة مع خصم  
التكاليف من الاجرة .

فقد قام الطالب باعذار المطن اليه بتاريخ / / ١٩ ودعاه  
الى استكمال الاعمال الناقصة حتى تنقضى العين المؤجرة بالغرض المؤجرة  
من أجله وحدد لذلك اسبوعين من تاريخ الاعذار الا أنه امتنع عن ذلك،  
فرفع الطالب دعوى اثبات الحالة وأعقبها بالدعوى الماثلة .  
ويركن الطالب فى اثبات دعواه الى دعوى اثبات الحالة المشأ.  
اليها وذلك بعد أن تقرر المحكمة ضمها .

#### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل إقامة المطن  
اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة الامور  
المستعجلة بمقرها الكائن بشارع ٠٠ وذلك بجلستها المنعقدة علناً فى  
يوم ٠٠ الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحاً ليسمع الحكم  
بالترخيص للطالب فى استكمال الاعمال الناقصة بعين النزاع الموضحة  
بعقد الايجار المؤرخ / / ١٩ وفقاً لما تضمنه تقرير خبير اثبات  
الحالة مع خصم التكاليف من الاجرة ، والزام المطن اليه المصاريف،  
ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم .

ملاحظة :

(١) يراعى اعذار المالك باعلانه على يد محضر بمضمون ما أوضحناه  
بهذه الصحيفة .

(٢) تقتصر الفقرة الأخيرة من المادة ١٣ على الوحدات التى

سلمت ولم تستكمل أعمالها ، أما قبل التسليم عندما يتوقف المؤجر عن اتمام الاعمال اللازمة حتى تنفى العين بالفرض المؤجرة من أجله ، فيسرى حكم المادتين ١٠ و ١٢ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الصادر بشأنها قرار وزير الاسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ ، فيتقدم المستأجر في المناقصة العامة التى تعلن عنها مديرية الاسكان والتعمير ويناقض بالنسبة للاعمال المتلفة بالوحدة التى يستأجرها ، وبعد رسو العطاء عليه يتسلم الوحدة من المديرية لاثمام الاعمال الناقصة ويخصم بعد ذلك التكاليف من الاجرة دون حاجة الى تصريح صريح بذلك اذ يتضمن قرار اسناد العملية اليه اجراء هذا الخصم ضمنا ان لم ينص القرار على ذلك صراحة .

وللمستأجر أن يتقدم بشكوى لهذه المديرية لاستعمال عقبه المتقدم حتى يتمكن من استكمال الاعمال الناقصة .

(٣) يجوز للمستأجر بعد ذلك رفع دعوى ضد المؤجر بانقصاص الاجرة عن فترة استكمال الاعمال بقدر ما نقص من الانتفاع .

(٤) يجب أن يقتصر قاضى الامور المستعجلة فى حكمه على التصريح للمستأجر باستكمال الاعمال الناقصة بنفسه أو تحت اشراف الخبير دون تحديد للمصاريف التى يجب الا تتجاوزها هذه الاعمال تاركا ذلك لحكمة الموضوع ، وقد أغفلنا التتويه الى مصاريف الاعمال بالطلبات التراما بطبيعة الاجراء الوقتى .

( الصيفة رقم ١٢ )

صحيفة دعوى مستعجلة بالتريخيص في اجراء الترميمات الضرورية

مع خصم التكاليف من الاجرة

انه في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/ .. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع ..  
قسم .. محافظة .. ومطه المختار مكتب الاستاذ .. المحامي الكائن ..  
أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/ .. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم ..  
محافظة .. مخاطبا ..

واعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ استأجر الطالب من المطن  
اليه الشقة رقم .. بالمقار الكائن .. بفرض استعمالها سكنا خاصا  
بأجرة شهرية قدرها .. جنيتها وقد تلفت مواسير الصرف العمومي  
الخاصة بدورات المياه مما أدى الى تسرب المياه بالمباني الى حد ترتب  
أسرته استعملها منذ / / ١٩ انتقاما لحقه في الانتفاع بالميز  
المؤجرة ، وقد قام الطالب باعذار المطن اليه على يد محضر بتاريخ  
/ / ١٩ منبها عليه اجراء الاصلاح واعادة دورة المياه الى الحالة  
التي تلى بالفرض منها خلال ثلاثة أيام من الاعذار والا اضطر الطالب  
الى حبس الاجرة التي قد تستحق مستقبلا واستصدار ترخيص من  
قاضي الامور المستعجلة في اجراء ذلك خصما من الاجرة ، الا أن المطن  
اليه امتنع عن ذلك رغم اعذاره .

واذ تنص المادة ٥٦٨ من القانون المدني على أنه اذا تأخر المؤجر

بعد اعذاره عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبينة في المادة السابقة ، جاء:  
للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء في اجراء ذلك بنفسه وفي  
استيفاء ما أنفقه خصما من الاجرة ، وهذا دون اخلال بحقه في طلب  
الفسخ أو انقاص الاجرة . ويجوز للمستأجر دون حاجة الى ترخيص  
من القضاء أن يقوم باجراء الترميمات المستعجلة اذا لم يقم المؤجر  
بعد اعذاره بتنفيذ هذا الالتزام . في ميعاد مناسب على أن يستوفي  
المستأجر ما أنفقه خصما من الاجرة . وقد جرى نص المادة ٥٩٧ من  
ذات القانون على أنه على المؤجر أن يتعهد المعين المؤجرة بالصيانة  
لتبقى على الحالة التي سلمت بها وأن يقوم في أثناء الاجارة بجميع  
الترميمات الضرورية .

مفاد ذلك ، أنه اذا تأخر المؤجر بعد اعذاره عن القيام بتنفيذ  
اللتزامه بصيانة المعين المؤجرة لتبقى على الحالة التي سلمت بها أو اخل  
بما عليه من واجب القيام في أثناء الاجارة بجميع الترميمات ، فان  
للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء في اجراء ذلك بنفسه وفي  
استيفاء ما أنفقه خصما من الاجرة وينطوي تحت الترميمات التي يلتزم  
المؤجر بها اقامة دورة المياه التي كانت بالمعين المؤجرة وهدمت ولا يساغ  
القول باعتبار ذلك انشاءات جديدة بعد هلاك دورة المياه مما لا يلزم  
به المؤجر « انظر في ذلك نقض ١٢/٦/١٩٥٢ بمقتضى الاجبار للمؤلف  
ص ٧٤ » ولا يحول دون تنفيذ التزام المؤجر ما نصت عليه المادتان  
٧ ، ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الاحكام الخاصة  
بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر لانصرافهما  
الى تخصيص مبلغ من الحصيلة المنصوص عليها بالمادة السابقة تودع  
تحت يد المؤجر لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة وعند اجراء ذلك  
تقسم المصاريف ما بينه وبين شاغلي المبنى ، والزمّت المادة الثامنة

هؤلاء الشاغلين بدفع ما يخصهم منها ورتب على الإخلال بذلك ما يترتب على عدم سداد الاجرة من آثار قانونية . يدل ذلك على بقاء التزام المؤجر على نحو ما كان عليه قبل صدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه ، بحيث اذا انفق مصاريف في اصلاح وترميم المبنى أو احدى وحداته كان له تقسيمها حسبما تنص عليه المادة التاسعة من هذا القانون .

ولما كان المبنى منشأ في / / ١٩ ومن ثم تسرى الفقرة رقم ٠٠٠ من المادة التاسعة سالفة الذكر ويتحمل الطالب نسبة ٠.٠٠٪ من انشاء الترميم والصيانة ويتحمل المطن اليه نسبة ٠.٠٠٪ من هذه الاعباء، ويتم خصم الاجرة بقدر ما يخص الاخير منها .

#### بناء عليه

أنا المخضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل اقامة المطن اليه وأعلنت بصورة من هذا وكلفت بالحضور أمام محكمة الامور المستعجلة بمقرها الكائن بشارع ٠٠ وذلك بجلستها المنعقدة علنا في يوم ٠٠ الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع الحكم بالترخيص للطالب في اجراء الترميمات الضرورية الموضحة بصدر هذه الصحيفة مع خصم التكاليف من الاجرة ، والزام المطن اليه المصاريف ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المجل بلا كفالة .

#### ملاحظة :

(١) انظر الملاحظات أرقام ١ و ٣ و ٤ بالصيغة السابقة .

(٢) قيام المستلجر بالاصلاحات الضرورية لا يقتضى سوى

اعذار المؤجر دون حاجة لرفع دعوى اثبات حالة • نقض ١٧/٣/١٩٥٥  
عقد الايجار للمؤلف من ٧٥ •

( الصيغة رقم ١٣ )

صهيفة دعوى رجوع على المؤجر بضمان التعرض

بسبب تلجيره مدخل العقار

انه في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/ .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع ..

قسم .. محافظة .. ومحلته المختار مكتب الاستاذ .. المحامي الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/ .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم ..

محافظة .. مخاطبا ..

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ استأجر الطالب من المطن

اليه الشقة رقم .. بالمقار رقم .. الكائن ..

وبتاريخ / / فوجيء الطالب بوضع بضائع ومنقولات أخرى

بمدخل العقار مملوكة للسيد/ .. الذى استغل هذا المدخل كمتجر

وهو ما يحول دون الطالب كمستأجر لاهدى الوحدات والانتفاع الكامل

بأجزاء المقار المدة للانتفاع المشترك للمستأجرين لما ترتب على هذا

الاستغلال من وجود البضائع والصناديق المدة لتعبئتها وازدهام



العلاء بالمدخل على نحو يسبب حرجا وضيقا شديدين للطلاب وأفراد أسرته الذين يشاركونه الإقامة بالمين المؤجرة .

واذ تنص المادة ٥٧١ من القانون المدني على أنه « على المؤجر أن يتمتع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالمين المؤجرة ، ولا يجوز له أن يحدث بالمين أو بملحقاتها أى تغيير يفسد بهذا الانتفاع ، ولا يقتصر ضمان المؤجر على الاعمال التى تصدر منه أو من اتباعه بل يمتد هذا الضمان الى كل تعرض أو اضرار بالمبنى مبنى على سبب قانونى يصدر من أى مستأجر آخر أو من أى شخص تلقى الحق عن المؤجر » مفاد ذلك أن المؤجر يضمن التعرض الشخصى الصادر منه سواء كان قانونيا أو ماديا ، كما اذا مكن الغير من استغلال مدخل العقار مما يتوفر به الاخلال بالانتفاع بالمين المؤجرة باعتبار هذا المدخل من ملحقاتها الذى ينعين بقاؤه بالحالة التى كان عليها وقت ابرام عقد الايجار مخصصا للانتفاع المشترك دون شغله بأية منقولات حتى يؤدى الغرض المخصص من أجله وهو دخول المستأجرين وخروجهم بامتعتهم دون حائل أو ضيق .

ولما كان المقرر قانونا أن ايجار مدخل العقار يعتبر ايجارا لمكان خال يخضع لاحكام قانون ايجار الاماكن مما يحول دون المؤجر وطلب الاخلاء طالما لم يتحقق سبب من اسباب الاخلاء « أنظر نقض ١٩٨٢/١/١١ بمعد الايجار للمؤلف ص ٤٤ » ولاعتبار مستأجر مدخل العقار كغيره من المستأجرين تابعاً للمؤجر « نقض ١٩٧٠/٤/٩ المرجع السابق ص ٦٠ » ومن ثم يكون المؤجر مسئولا عن كافة افعاله التى من شأنها الاخلال بانتفاع مستأجر آخر بأحد الاجزاء المشتركة بالعقار اذ لا يقتصر ضمان المؤجر على التعرض الحاصل من مستأجر لمستأجر

آخر المستند الى ادعاء حق بل يمتد الى التعرض المادى متى كان المستأجر المتعرض قد استأجر من نفس المؤجر « الحكم السابق » .

واذ ابرم المطن اليه مع شاغل مدخل العقار عقد ايجار ومكته من الانتفاع به بتسليمه له ، ومن ثم يكون قد قرر له بموجبه حقا شخصيا يتعارض مع حق الطالب ويحتج به عليه ، كما قام المستأجر بسالف الذكر بوضع بضائمه بمدخل العقار وأعد لاستقبال عملائه مما يسبب ضيقا وحرجا شديدين للطالب ومن ثم يلتزم المطن اليه بضمان التعرض الشخصى الصادر منه بمنحه للغير حقا شخصيا على مدخل العقار يحتج به على الطالب ، وكذلك التعرض المادى الصادر من مستأجر هذا المدخل باعتباره تابعا للمطن اليه فيسأل الاخير عن التعرض الصادر منه .

وقد خول القانون للطالب ازاء هذا الاخلال ، أن يطلب انقاص الاجرة بقدر ما حرم منه من انتفاع مع تعويضه عما لحقه من اضرار استنادا الى مسئولية المطن اليه العقديّة ، ويرى الطالب تخفيض الاجرة بنسبة ٠٠٠٪ / « عشرين في المائة مثلا » ويقدر التعويض الجابر للضرر الذى حاق به بمبلغ ٠٠٠ جنيه .

ويركن الطالب في اثبات دعواه لكافة طرق الاثبات المقررة قانونا بما في ذلك البيئة والقرائن .

### بناء عليه

انا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل اقامة المطن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع الحكم

بتخفيض اجرة الشقة رقم ٠٠ محل عقد الايجار المؤرخ / / ١٩  
والمؤجرة من المعلن اليه للطالب بنسبة ٠.٠٠٪ اعتباراً من تاريخ التعرض  
في / / ١٩ مع الزامه بأن يدفع للطالب تعويضاً قدره ٠٠ جنيه  
والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المجل بلا  
كسالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل الظم ٠٠

ملاحظة :

(١) أنظر الميعتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .  
(٢) خول القانون للطالب دفعا لهذا التعرض أن يطلب التنفيذ  
المينى بوقف التعرض أو حبس الاجرة تطبيقاً للدفع بعدم التنفيذ  
بشروط اعذار المؤجر باعتبار أن حبس الاجرة وسيلة لدفع المؤجر الى  
الكف عن تعرضه ، وهذا يتطلب انفراد المؤجر بالتعرض فان شاركه  
آخر لا سبيل لفضه كما لو كان مستأجراً لا يستطيع المؤجر اخلاؤه ،  
تعين قصر الطلبات على انقاص الاجرة والتعويض .

(٣) لا تستقيم دعوى ضمان التعرض اذا تضمن عقد الايجار  
اعفاء للمؤجر من الالتزام بالضمان وهو شرط صحيح الا اذا وقع  
التعرض في حالة النص على الاعفاء نتيجة غش أو خطأ جسيم من المؤجر،  
فان كان شرط الاعفاء مطبوعاً جاز اعتباره شرطاً تعسفياً .

(٤) يجب أن تصرف الدعوى الى « ضمان التعرض » أما دعوى  
« منع التعرض » فلا يملك المستأجر رفعها على المؤجر لأن حيازته  
للمعلن المؤجرة غير مقترنة بنية التملك وتقوم علاقته بالمؤجر مستندة الى

عقد الايجار ، ومن ثم لا تقبل دعوى « منع التعرض » المرفوعة من  
المستأجر ضد المؤجر « نقض ١٩٥٨/١/٢٣ عقد الايجار للمؤف  
ص ٩٠ » .

(٥) يجب اعذار المؤجر باعادة المدخل الى ما كان عليه .

#### ( الصيغة رقم ١٤ )

صحيفة دعوى بطلان عقد ايجار لاحق ويتمكن الطالب من  
الانتفاع بالسكن المؤجرة له

انه في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/ .. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع ..  
قسم .. محافظة .. ومطه المختار مكتب الاستاذ .. المحامي الكائن ..  
أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة كل من :

١ - السيد/ .. .. ومهنته المقيم برقم .. شارع .. قسم ..  
محافظة .. مخاطبا ..

٢ - السيد/ .. ..  
.. ..

#### وأعلنتهما بالآتي

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ استأجر الطالب من المطن  
اليه الاول الشقة رقم .. بالمقار الكائن .. بأجرة شهرية قدرها ..  
شهريا وتضمن البند رقم .. منه أن المقد يعتبر مفسوخا من تلقاء  
نفسه دون حاجة الى تنبيه أو انذار أو أى اجراء آخر في حالة تأخر  
الطالب عن الوفاء بهذه الاجرة ، ونظرا ... « تغيب الطالب لاضطراره  
للسفر » فقد تأخر في دفع الاجرة عن المدة من / / ١٩ الى

/ / ١٩ فقام المطن اليه الاول برفع الدعوى رقم ٠٠ لسنة ١٩ مدنى مستمجل ٠٠ ضد الطالب ابتغاء الحكم بطرده من هذه الشقة لعدم الوفاء بالاجرة اعمالا للشرط الفاسخ الصريح وأعلن الطالب بصحيفتها بشقة النزاع ولتضييه عنها فقد تم الاعلان دون علم الطالب بالدعوى المشار اليها ، كما صدر الحكم وتم تنفيذه دون تحقق هذا العلم .

وأبرم المطن اليه الاول عقد ايجار مع المطن اليه الثانى تمكن الاخير بموجبيه من تسلم شقة النزاع بعد تنفيذ حكم الطرد الصادر ضد الطالب .

ولما كان مفاد النص فى الفقرة (ب) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير ويبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، يدل على أن المشرع أتاح للمستأجر فرصة التمسك باستمرار العلاقة الايجارية ليتفادى اخلاء المكان المؤجر وذلك بالقيام بأداء الاجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فطية قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى القائمة بينه وبين المؤجر بشأن طلب اخلاء العين المؤجرة لعدم الوفاء بالاجرة ، فان كان الاخير قد توقف عند حد استصدار حكم مستمجل تم تنفيذه دون أن يلجأ لمحكمة الموضوع لاستصدار حكم موضوعى يحسم النزاع ، فان الحق لا يكون قد استقر بعد باعتبار أن الحكم المستمجل ليس الا اجراء وقتيا لا يحول دون اللجوء لقضاء الموضوع وتكون لهذا الحكم حتى بعد حيورته نهائيا وبعد تنفيذه هجية وقتية تزول وتتحرر عنه فور اللجوء لقضاء الموضوع ، لاعتباره فى هذه الحالة عقبة مادية

استعملها المؤجر لانتزاع حيازة شقة النزاع قسرا مما لا يزيل تلك الحيازة عن الطالب قانونا وتكون للاخير باعتباره المستأجر السابق الافضلية لسبقه في حيازتها بصرف النظر عن حسن نية المعلن اليه الثاني كمستأجر لاحق الذي استقل العين بعد تنفيذ حكم القضاء المستعجل . انظر نقض ١٩٨٢/١٢/٣٠ بمقتضى الايجار للمؤلف من ٢٨٥ .

واذ تنص الفقرة الاخيرة من المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه يحظر على المؤجر ابرام أكثر من عقد ايجار واحد للمبنى أو لوحدة منه وفي حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الاول ، مما مفاده أن عقد الايجار الصادر من المعلن اليه الاول للمعلن اليه الثاني عن عين النزاع في تاريخ لاحق لمقد ايجار الطالب الذي لم تهدر حجته ، يكون باطلا ، والبطان هنا مطلق لمخالفته للنظام العام ولترتيب جزاء جنائي على مخالفة هذا الحظر بموجب المادة ٧٦ من القانون سالف الذكر ، وكان النص في المادة ٥٧١ من القانون المدني على أنه على المؤجر أن يتمتع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، وكان ابرامه لعقد ايجار مع المعلن اليه الثاني رغم عدم انحلال عقد ايجار الطالب يدل على أخلاقه بهذا الالتزام اخلاقا يوجب عليه الضمان ويكون للطالب الرجوع عليه بالتعويض وفقا لاحكام المسؤولية المدنية ، ويقدّر الطالب هذا التعويض بمبلغ ٥٥٠ جنيها .

لما كان ما تقدم ، وكان العقد الباطل بطلانا مطلقا يعتبر معدوما منذ نشأته ، فان وضع يد المعلن اليه الثاني على عين النزاع يكون بدون سند ، أما عن الشرط الفاسخ المريع الذي استند اليه الحكم

المستعمل ، فقد استقر قضاء النقض على بطلان هذا الشرط فور أداء المستأجر الاجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية في دعوى المؤجر بالاخلاء، فان كان مستأجر العين هو الذي لجأ للقضاء فيبطل الشرط الفاسخ الصريح فور أدائه الاجرة ، واذ قام الطالب بإيداع الاجرة المستحقة خزينة الضرائب العقارية بعد تكليف المعلن اليه الاول بقبضها وامتناعه عن ذلك ، فان الطالب يكون قد وفى بالاجرة مما يبطل معه الشرط الفاسخ الصريح ، وتكون دعواه قائمة على سند صحيح من القانون « راجع عقد الايجار للمؤلف ص ٢٨٠ » .

#### بناء عليه

انا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل اقامة كل من المعلن اليهما وأعلنتهما بصورة من هذا وكلفتها بالحضور أمام محكمة .. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمعا الحكم :

أولا : يبطلان عقد الايجار المبرم بين المعلن اليهما عن عين النزاع واعتباره كأن لم يكن .

ثانيا : تسليمه العين المؤجرة وتمكينه من الانتفاع بها .

ثالثا : الزام المعلن اليه الاول بأن يدفع للطالب تعويضا قدره .. جنيه ، والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفذ المعجل بلا كماله .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

(١) راجع الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .

(٢) تخضع العلاقة الايجارية دائما اما لنصوص عقد الايجار واما لنصوص القانون التى أوردتها المشرع بصدد عقد الايجار ، ومن ثم فمضى توافرت هذه العلاقة تعين اللجوء الى الدعاوى التى يرتبها عقد الايجار ، مما مفاده أن المستأجر اذا نزع المؤجر منه العين المؤجرة نعين عليه اللجوء الى الدعوى التى يقررها القانون فى هذا المسدد وهى التى تؤسس على حكم المادتين ٥٧١ ، ٥٧٢ من القانون المدنى ، ومن ثم لا يفضح المستأجر عند رجوعه على المؤجر فى هذه الحالة لشروط دعوى استرداد الحيازة حتى لو وصف خطأ دعواه بأنها دعوى استرداد حيازة ذلك ان المحكمة لا تتقيد بالوصف الذى يسبغه الخصوم على دعاويهم انما عليها أن تعطىها وصفها الحق وتكييفها الصحيح فتتردها الى أصلها ثم تنزل عليها حكم القانون . أما ان كانت الحيازة قد سلبت من غير المؤجر كان سبيل المستأجر هو رفع دعوى إسترداد الحيازة ملتزما بكافة شروطها حسبما تنص عليه المادة ٩٥٨ من القانون المدنى « أنظر الصيغة رقم ٢٤٤ » .

(٣) المقرر فى قضاء النقض أن للمستأجر طلب ابطال عقد مستأجر آخر عن طريق الدعوى غير المباشرة متى كان هذا العقد قابلا للإبطال . أما ان كان العقد باطلا بطلانا مطلقا فيحق له أن يطلب مباشرة ببطلانه فتعلق هذا البطلان بالنظام العام . عقد الايجار للمؤلف . ص ٣٣ .



( الصيغة رقم ١٥ )

صحيفة دعوى مستعجلة بتكئين المستاجر من العودة للمسن

المؤجرة ولو شغلت بمستاجر آخر

نقل وقائع الصيغة السابقة ، أو حسبما يتطلبه النزاع .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل اقامة المطن اليهما وسلمتهما صورة من هذا وكلفتها بالحضور أمام محكمة الامور المستعجلة بمقرها الكائن بشارع ٠٠ وذلك بجلستها المنعقدة علنا في يوم ٠٠ الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسما الحكم بتكئين الطالب من العودة لمعين النزاع وطرد المطن اليه الثاني منها مع الزامهما المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل الطم ٠٠

( الصيغة رقم ١٦ )

صحيفة دعوى برهوع المستاجر على المؤجر بالتموينى لاستصداره

حكما بالطرد باجراءات باطلة

انه في يوم ٠٠ الموافق / / ١٩ الساعة

بغاء على طلب السيد/ ٠٠ ٠٠ ومهنته ٠٠ المقيم برقم ٠٠ شارع ٠٠ قسم ٠٠ محافظة ٠٠ ومحلله المختار مكتب الاستاذ ٠٠ المحامي الكائن ٠٠

أنا ٠٠ محضر محكمة ٠٠ قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/ ٠٠ ٠٠ ومهنته ٠٠ المقيم برقم ٠٠ شارع ٠٠ قسم ٠٠ محافظة ٠٠ مخاطبا ٠٠

### وأعطته بالآتي

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ يستأجر الطالب من المطن اليه الشقة رقم ٠٠ بالمعار رقم ٠٠ الكائن ٠٠ ونظرا لغياب الطالب وغلقه لمسكنه سالف البيان بسبب ٠٠٠ ( السفر أو الاقامة الدائمة بمدينة أخرى أو لغير ذلك من أسباب ) فقد أقام المطن اليه مسدده الدعوى المستعجلة رقم ٠٠ لسنة ١٩ ٠٠ بطلب طرده من المين المؤجرة لتأخره في سداد الاجرة وقام باعلان الطالب بها بذات المين مع علمه بعدم وجوده بها فصدر الحكم له بذلك ، كما استصدر أمر حجز تحفظي على المنقولات الموجودة بها ضمانا للاجرة المدعاة ، ثم استصدر أمر أداء بها ، وتنفيذا لذلك ، تمكن المطن اليه من المين وقام بايداع المنقولات لدى حارس ٠ واذا تمت كل هذه الاجراءات في غفلة منه وبمقصد الاضرار به وحرمانه من مسكنه فقد استأنف حكم الطرد بالاستئناف رقم ٠٠ لسنة ١٩ ٠٠ كما استأنف الحكم الصادر في أمر الاداء بالاستئناف رقم ٠٠ لسنة ١٩ ٠٠ وقضى في أولهما بالنهاء حكم الطرد ويبطلان صحيفة افتتاح الدعوى وما تلاها من اجراءات ، كما قضى في ثانيهما بالنهاء أمر الاداء ورفض دعوى المطن اليه ٠

لما كان ما تقدم ، وكان الخطأ الموجب لمسئولية المطن اليه ثابت في حقه من الاجراءات الباطلة المفعلة بالكيد الظاهر التي اتخذها بصدد توقيع الحجز التحفظي على منقولات الطالب واستصدار أمر بالاداء وحكم بطرده من الشقة التي كان يستأجرها ، وقد ثبت هذا الخطأ بالحكمين الصادرين في الاستئنافين سالفى البيان لما لهما من حجية الامر المقضى ، فقد أصبح الحكم الاول عن بطلان اعلان صحيفة افتتاح الدعوى لانتهاه بالشقة المؤجرة في وقت يعلم المطن اليه أن الطالب

لا يقيم بها كما أفصح الحكم الثانى عن بيان تلك الاجراءات الباطلة  
والتخذة عمدا اضرارا بالطالب .

ويمثل الضرر المادى الذى لحق بالطالب فى حرمانه من الانتفاع  
بالمين بايجار منخفض واضطراره الى الاقامة فى اماكن أخرى باجرة  
مرتفعة وصعوبة حصوله على مسكن مماثل بأجرة مناسبة وانفاقه مبالغ  
فى سبيل استرداد حقه والدفاع عنه أمام القضاء ولا يكفى لجبرها  
المصروفات القضائية المحكوم بها كما حرم من الانتفاع بمنقولاته فضلا  
عما لحقه من ضرر أدبى يتمثل فى التقليل من شأنه وعدم البالة  
بحقه .

والمستقر قضاء أن للمستأجر الحق فى التعويض بسبب حرمان  
المؤجر له فى الانتفاع بالمين المؤجرة ، يستوى فى ذلك انه كان يفتقم  
بها بالاستعمال الشخصى أو التأجير من الباطن أو كان يملكها لظروف  
اضطرته لذلك اذ يتوفر الانتفاع رغم غلق المسكن بالاحتباس « أنظر  
نقض ٢٧/٢/١٩٦٩ طعن ٣٩٢ س ٣٥ ق » ويقدر الطالب هذا التعويض  
بمبلغ .. جنيه .

#### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المطن  
اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .. الدائرة ..  
بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم .. الموافق  
/ / ١٩ .. الساعة التاسعة صباحا لسماع الحكم بالزامه بأن يدفع  
للطالب مبلغ .. جنيه على سبيل التعويض ، والمصاريف ومقابل أتماب  
المحاماه وشعول الحكم بالنفاد المعجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

- (١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالإنذار وإعادة الاعلان .
- (٢) أنظر الصيغة السابقة بتمكن المستأجر من العين المؤجرة ولو شغلت بآخر حسن النية ، ونفصل رفع دعوى التمكن مستقلة عن دعوى التعويض اقتصادا للوقت الذي يستغرقه تحقيق عناصر التعويض .

٢ - التزامات المستأجر :

( الصيغة رقم ١٧ )

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة

انه في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/ .. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع ..  
قسم .. محافظة .. ومحلته المختار مكتب الاستاذ .. المحامي الكائن ..  
أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل إقامة :  
السيد/ .. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم ..  
محافظة .. مخاطبا ..

وأذنته بالآتي

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ استأجر المنذر اليه من  
المنذر الشقة « أو المحل » رقم .. بالمقار رقم .. الكائن .. بأجرة  
شهرية قدرها .. وتضمن البند .. التزام المنذر اليه بالوفاء بها حتى  
اليوم الخامس من كل شهر، واذ تأخر الاخير في الوفاء بالأجرة المستحقة،

في ذمته منذ / / ١٩ وحتى / / ١٩ وجملة ذلك مبلغ ..  
جنيها .

واذ تنص المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض  
الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر  
والمستأجر على انه اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالاجرة المستحقة خلال  
خمس عشرة يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موسى عليه مصحوب  
بعلم وصول دون مظلوف أو باعلان على يد محضر ، جاز للمؤجر أن  
يطلب اخلاء المكان المؤجر .

#### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل اقامة المنذر  
اليه وأنذرته بصورة من هذا وكلفته بالوفاء للمنذر بمبلغ .. جنيها  
قيمة الاجرة المستحقة في ذمته عن المدة من / / ١٩ وحتى  
/ / ١٩ خلال خمس عشرة يوما من تاريخ هذا التكليف والا  
اضطر المنذر الى رفع دعوى باخلاء العين المؤجرة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل الظلم ..

ملاحظة :

(١) يجوز أن يتم التكليف بالوفاء بكتاب موسى عليه مصحوب  
بعلم الوصول بدون مظلوف .

(٢) يشترط لقبول دعوى الاخلاء لعدم الوفاء بالاجرة أن يكلف  
المؤجر المستأجر بالوفاء بالاجرة المتأخرة المستحقة في ذمته تكليفا  
صحيا ، ويترتب على بطلان التكليف أو خلو الدعوى منه أو ان صدر

من لا حق له في توجيهه تمنى الحكم بعدم قبول الدعوى ، ويتعلق  
بطلان التكليف بالوفاء بالنظام العام فتتصدى له المحكمة من تلقاء  
نفسها » راجع في الاسباب المؤدية لبطلان التكليف ولن له الحق في  
توجيهه ، عقد الايجار للمؤلف من ٢٦٥ « .

( الصيغة رقم ١٨ )

صحيفة دعوى اخلاء لعمم الوفاء بالاجرة المستحقة

انه في يوم ٠٠ الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/ ٠٠ ٠٠ ومهنته ٠٠ المقيم برقم ٠٠ شارع ٠٠  
قسم ٠٠ محافظة ٠٠ ومطله المختار مكتب الاستاذ ٠٠ المحامي الكائن ٠٠

أنا ٠٠ محضر محكمة ٠٠ قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/ ٠٠ ٠٠ ومهنته ٠٠ المقيم برقم ٠٠ شارع ٠٠ قسم ٠٠  
محافظة ٠٠ مخاطبا ٠٠

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ استأجر المطن اليه من  
الطالب الشقة « أو المحل » رقم ٠٠ بالمقار رقم ٠٠ الكائن ٠٠ بأجرة  
شهرية قدرها ٠٠ جنيها ، وقد تخلف المطن اليه عن الوفاء بها عن المدة  
من / / ١٩ الى / / ١٩ وجملة ذلك ٠٠ جنيها .

وبتاريخ / / ١٩ قام الطالب بتكليف المصلن اليه بالوفاء  
بهذه الاجرة باعلان على يد محضر ونبه عليه بموجبه بالوفاء بالاجرة  
المستحقة المبينة به خلال خمسة عشر يوما من تاريخ هذا التكليف والا  
اضطر لرفع دعوى الاخلاء المقررة للطالب قانونا بسبب اخلاء المصلن

اليه بالتزامه المتعلق بالوفاء بالاجرة ، ورغم انقضاء هذا الاجل لم يتم  
بالوفاء .

واذ تنص الفقرة (ب) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن  
بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر  
والمستأجر على أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر ولو  
انتهت المدة المتفق عليها في العقد الا لأحد الاسباب الآتية .. (ب) اذا  
لم يتم المستأجر بالوفاء بالاجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من  
تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موسى عليه مصحوب بطم الوصول دون  
مظروف أو باعلان على يد محضر .

فانه يحق للطالب رفع دعوى الاخلاء .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخ الى محل اقامة المطن  
اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .. الدائرة ..  
بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا في يوم .. الموافق  
/ / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليمسح الحكم باخلائه من الشقة  
المبينة بصدر هذه الصحيفة وعقد الايجار المؤرخ / / ١٩  
وتسليمها للطالب خالية مما يشغلها ، مع التزام المطن اليه المصاريف  
ومقابل أتعاب الحماماء وشمول الحكم بالتنفيذ المجمل بلا كفالة .

ملاحظة :

- (١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .
- (٢) لا تقبل دعوى الاخلاء في حالة عدم التكليف بالوفاء أو وقوع

بطلان فيه أو رفع الدعوى قبل انقضاء خمسة عشر يوما من تاريخ التكليف حتى لو لم يتم الوفاء على نحو ما تضمنته الصيغة السابقة .

(٣) للمستأجر توقي الاخلاء اذا قام قبل اقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الاجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية  
» راجع عقد الايجار للمؤلف ص ٢٨٠ « .

#### ( الصيغة رقم ١٩ )

صحيفة دعوى مستعجلة بطرد المستأجر لتأخره في دفع الاجرة

لتحقق الشرط الفاسخ المصريح

انه في يوم ٠٠ الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/ ٠٠ ٠٠ ومهنته ٠٠ المقيم برقم ٠٠ شارع ٠٠  
تسم ٠٠ محافظة ٠٠ ومطه المختار مكتب الاستاذ ٠٠ المحامي الكائن ٠٠  
أنا ٠٠ محضر محكمة ٠٠ قد انتقلت الى محل اقامة :  
السيد/ ٠٠ ٠٠ ومهنته ٠٠ المقيم برقم ٠٠ شارع ٠٠ قسم ٠٠  
محافظة ٠٠ مخاطبا ٠٠

وأعلنته بالآتي

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ استأجر المطن اليه من  
الطالب الشقة « أو المحل » رقم ٠٠ بالمقار رقم ٠٠ الكائن ٠٠ بأجرة  
شهرية قدرها ٠٠ جنيتها ، وجرى نص البند رقم ٠٠ من العقد على انه  
اذا تأخر المطن اليه في سداد الاجرة عن الموعد المحدد لها وهو اليوم ٠٠  
من الشهر يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه  
أو انذار أو أى اجراء آخر ، ومن ثم يكون هذا الشرط قد انصرف الى  
الشرط الفاسخ المصريح .



ولما كان المقرر قانوناً وما استقر عليه قضاء النقض أن الشرط الفاسخ الصريح إذا تضمنه عقد الإيجار فإنه يسلب القاضي كل سلطة تقديرية في الفسخ ولا يبقى له في اعتبار الفسخ حاصلاً إلا التحقق من حصول المخالفة التي بنى عليها . نقض ١٩٨٣/١/٢٧ عقد الإيجار للمؤلف من ٢٨٣ . مفاد ذلك اعتبار المستأجر الذي تأخر في سداد الاجرة بمثابة مغتصب للمعين وأنه يضع يده عليها بدون سند مما يحل معه للمالك اللجوء لقاضي الأمور المستعجلة لوقف هذا الاعتداء .

واذ تأخر المعلن اليه في الوفاء بالاجرة اعتباراً من / / ١٩ وحتى / / ١٩ وجملة ذلك ٥٥ جنيهاً ، فإن عقد الإيجار سالف انبىان يكون قد انفسخ تلقائياً منذ تحقق المخالفة ويكون استمرار المعلن اليه في وضع يده على العين التي كان يستأجرها أضحى بدون سند. مما تتوفر معه شروط اختصاص القضاء المستعجل .

### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل إقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة الأمور المستعجلة بمقرها الكائن بشارع ٥٥ وذلك بجلستها المنعقدة علناً في يوم ٥٥ الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحاً ليسمع الحكم بصفة مستعجلة بطرده من العين الموضحة بصدر هذه الصحيفة وبعقد الإيجار المفسوخ المؤرخ / / ١٩ مع إلزامه المصاريف ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالإنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ٥٥

ملاحظة :

(١) الوفاء بالاجرة المتأخرة يحول دون تحقق الشرط الفاسخ المريح ومن ثم لا يفتن قاضي الامور المستعجلة لأنه حينئذ يكون أمام عقد نافذ يطلب اليه فسخه وليس أمام عقد مفسوخ .

(٢) اذا صدر حكم الطرد لتحقيق الشرط الفاسخ المريح بسبب التأخير في سداد الاجرة فلا ينفذ اذا ما سدد المستأجر الاجرة والمصاريف والانتساب عند تنفيذ الحكم .

(٣) اشترطت الفقرة (ب) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن يتم تنفيذ الحكم في مواجهة المستأجر ، ونرى انه اذا تعذر ذلك لانقطاع المحكوم عليه عن التواجد بالمين ، فانه يتعين اللجوء لقاضي التنفيذ وله تكليف كبير المحضرين للإشراف على التنفيذ والتحرى عن سبب غياب المحكوم عليه فان تحقق قاضي التنفيذ من تركه المسكن أو تهريبه أمر باجراء التنفيذ في غير مواجته وفي ذلك الضمانة الكافية لعدم الانحراف باجراءات التنفيذ ، اذ لو أننا قلنا بفسر ذلك لأمكن للمستأجر تعطيل تنفيذ الحكم بانقطاعه عن المين وهو ما لم يقصده المشرع الذي أفصح عن قصده من تلك الاضافة التي خلا منها القانون السابق ، لحماية المستأجرين من صدور أحكام وتنفيذها في غيبتهم ، حسبما تضمنه تقرير لجنة الاسكان والشئون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب حول القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

( الصيغة رقم ٢٠ )

صحيفة دعوى اخلاء تكرار امتناع المستأجر أو تأخره

في الوفاء بالاجرة

انه في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/... .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع ..  
قسم .. محافظة .. ومحل المختار مكتب الاستاذ .. المحامي الكائن ..  
أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل إقامة :

السيد/... .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم ..  
محافظة .. مخاطبا ..

وأعلنته بالآتي

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ استأجر المعلن اليه من  
الطالب الشقة « أو المحل » رقم .. بالمقار رقم .. الكائن .. بأجرة  
شهرية قدرها .. جنيها تدفع حتى اليوم الخامس من كل شهر « ان  
لم يتضمن العقد تعديدا للمهلة التي يتعين على المستأجر الوفاء بالاجرة  
خلالها فتكون في موعد لا يجاوز الاسبوع الاول من الشهر المستحقة  
عنه وفقا لنص الفقرة الاولى من المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة  
١٩٧٧ « وقد تضمن البند رقم .. من العقد شرطا باعتبار العقد مفسوخا  
من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه أو انذار أو أى اجراء آخر في حالة  
تأخر المعلن اليه عن الوفاء بالاجرة عن موعد استحقاقها ومن ثم يكون  
العقد قد انطوى على الشرط الفاسخ الصريح الذى يسلب التناضى  
كل سلطة تقديرية في الفسخ بحيث لا يبقى له في اعتبار الفسخ حاصلا  
الا التحقق من حصول المخالفة التى بنى عليها .

وقد سبق للطالب أن أقام ضد المعلن اليه الدعوى المستعجلة « أو الموضوعية » رقم ٥٥ لسنة ١٩ مستعجل ٥٥ بطلب طرده من عين النزاع استنادا لتحقيق الشرط الفاسخ الصريح لتأخره في الوفاء بالاجرة عن المدة من / / ١٩ حتى / / ١٩ الا أنه توفى الحكم بطرده بالوفاء بها مما حال دون اعمال أثر شرط المقدم المتعلق بالفسخ ، فاستمرت العلاقة الايجارية دون انفصام .

واذ عاد المعلن اليه الى الامتناع عن الوفاء بالاجرة عن المدة من / / ١٩ حتى / / ١٩ رغم تكليفه بالوفاء على يد محضر بتاريخ / / ١٩ وامهاله خمسة عشر يوما للوفاء الا أنه ظل على غنقه مما اضطر الطالب الى رفع هذه الدعوى استنادا الى تكرار امتناع المعلن اليه عن الوفاء بالاجرة حسبما تنص عليه المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، ذلك أن المقرر في هذا المصدد انصراف قصد المشرع الى اعتبار التأخر في وفاء الاجرة أمام قاضى الامور المستعجلة ضمن حالات التكرار التى تبرر الاخلاء ، ومن ثم يكفى رفع دعوى طرد مستعجلة ضد المستأجر لتأخره في سداد الاجرة فيتوفى صدور حكم فيها ثم يعود مرة ثانية الى التأخير في هذا السداد ، فيتحقق التكرار الذى يجيز للمؤجر طلب الاخلاء « أنظر نقض ١٣/١/١٩٨١ عقد الايجار للمؤلف ص ٢٦٩ » .

لما كان ما تقدم ، وكان سبب الدعوى هو تكرار المعلن اليه في الامتناع عن الوفاء بالاجرة ومن ثم لا يجوز له أن يتوفى الحكم باخلائه اذ يقتصر هذا التوفى على الدعوى التى يرجع سببها الى الامتناع أو التأخر في الوفاء بالاجرة « المرجع السابق ص ٢٧١ » .

### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل اقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا لسمع الحكم عليه بأخلائه من العين الموضحة بمصدر هذه الصحيفة ويعقد الايجار المؤرخ / / ١٩ وتسليهما للطالب خالية مما يشغلها ، والزامه بأن يدفع للطالب مبلغ .. جنيها قيمة الاجرة المستحقة عن المدة من / / ١٩ حتى التكليف بالوفاء ، مع المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كسالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

- (١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتطرق بالانذار واعادة الاعلان .
- (٢) يجب أن يسبق رفع الدعوى تكليف المستأجر بالوفاء وفقا للصيغة رقم ١٢٧ .

(٣) اذا استمعت أجرة بعد التكليف بالوفاء وأثناء نظر الدعوى ، جاز للمؤجر أن يعدل طلباته الى المطالبة بما يستجد منها حتى تاريخ الحكم دون حاجة الى تكليف جديد .

(٤) لا يحكم بالاخلاء اذا توافر المبرر لدى المستأجر . ويمتد بالمبرر في المرة الاخيرة فان انتهى وتوافر في المرة السابقة انعدم التكرار لاشتراط كونه بدون مبرر .

(هـ) ثار خلف حول ثبوت التكرار وهل يلزم رفع دعوى موضوعية أم مستعجلة وحسمت الجمعية العمومية لمحكمة النقض هذا الخلف وقضت بأن التكرار لا يثبت الا برفع دعوى موضوعية تفسيرا للمادتين ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وعندما صدر القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أراد المشرع أن يسوى بين الدعوى الموضوعية والدعوى المستعجلة بصدد ثبوت التكرار فجاء بالمادة ١٨ ولكن بصياغة معكوسة ومعيبة .

• ( الصيغة رقم ٢١ ) •

صحيفة دعوى اغلاء بالتنازل عن الإيجار

انه في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/..... ومهنته .. المقيم برقم .. شارع ..  
قسم .. محافظة .. ومحلته المختار مكتب الاستاذ .. المحامي الكائن ..  
أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة كل من :

١ - السيد/..... ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم ..  
محافظة .. مقاطعها ..

٢ - السيد/..... .. .. .. ..

وأعلنتهما بالآتي

بموجب عقد إيجار مؤرخ / / ١٩ استأجر المطن اليه الاول  
من الطالب الشقة « أو المحل » رقم .. بالمقار رقم .. الكائن ..  
بأجرة شهرية قدرها .. جنيتها ، وتضمن البند رقم .. من العقد حظرا

على المعلن اليه في التنازل عن الايجار للمغير بغير اذن كتابي صريح من الطالب « اذا خلا عقد الايجار من هذا الحظر ، فانه يحق للمؤجر طلب الاخلاء بالرغم من ذلك اذ أن التنازل عن الايجار محظور في ظل التشريعات الاستثنائية وفي حالة خطو المقدم من الحظر ، فالمعبرة السابقة التي تبدأ بـ ( وقد تضمن ٠٠٠ ) يستبدل بها العبارة التالية ( وقد تضمن قانون ايجار الاماكن حظرا على التنازل عن الايجار بغير اذن كتابي صريح من المؤجر ) » ، وبالرغم من ذلك فقد أخذ المعلن اليه الاول بهذا الشرط وتنازل عن ايجار عين النزاع للمعلن اليه الثاني بغير اذن كتابي صريح من الطالب ، ولما كان المقرر قانونا أن المقدم شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه أو تعديله الا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون ، مما مؤداه ، التزام المستأجر باحترام الشروط الواردة في عقد الايجار والتي تحظر عليه التنازل عن الايجار ، والا حق عليه الجزاء المقرر لمخالفة ذلك في المقدم أو القانون ، وكان من الاصول التي تقوم عليها القوانين الاستثنائية الصادرة في شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، حظر التنازل عن الايجار وترك المكان المؤجر للمغير بأي وجه من الوجوه بغير اذن كتابي صريح من المالك وتقرير الحق للمؤجر في حالة اخلاء المستأجر بذلك في طلب اخلاء المكان المؤجر .

واذ كان ما تقدم ، وكان الثابت من المحضر الاداري رقم ٠٠ لسنة ١٩ ٠٠ « في الحالة التي يكون المؤجر أبلغ عن واقعة التنازل لضبط هذه الواقعة » أن المعلن اليه الثاني قرر بتنازل المعلن اليه الاول عن عين النزاع ، فان الطالب يركن في اثبات دعواه الى ما تضمنه هذا المحضر والى طرق الاثبات المقررة قانونا ومنها البيينة والقرائن « ان لم يضبط

محضر فان المؤجر يركن في اثبات دعواه لكافة طرق الاثبات قانونا ومنها  
البينة والقرائن » .

بشاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل اقامة المعلن  
اليهما وأعلنت كل منهما بصورة من هذا وكلفتهما بالحضور أمام محكمة ..  
الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا في  
يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمعا الحكم  
باخلاصهما من عين النزاع وتسليمهما للطالب خالية مما يشغلها ، مع  
الزامهما المصاريف ومقابل أتماب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل  
بلا كسالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل الطم ..  
ملاحظة :

- (١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .
- (٢) التنازل عن الايجار محظور في ظل التشريعات الاستثنائية  
ولو خلا العقد من ذلك .
- (٣) ازالة المستأجر سبب المخالفة لا يحول دون الحكم بالاخلاء .
- (٤) الخصوم في دعوى الاخلاء : أنظر عقد الايجار للمؤلف  
ص ٣٩٨ .
- (٥) أنظر الصيغة رقم ١٥٣ فيما يتعلق باخلاء المتجر للتنازل عنه  
رغم انتفاء شروط الجدك .



( الصيغة رقم ٢٢ )

صحيفة دعوى اخلاء لترك العين المؤجرة للغير

( بقصد الاستغناء عنها نهائيا )

انه في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/ .. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع ..  
قسم .. محافظة .. ومحل المختار مكتب الاستاذ .. المحامي الكائن ..  
أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة كل من :  
١ - السيد/ .. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم ..  
محافظة .. مخاطبا ..

٢ - السيد/ .. ..  
.. .. .. ..

وأعلنتهما بالآتي

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ استأجر المطن اليه الاول  
من الطالب الشقة « أو المحل » رقم .. بالعقار رقم .. الكائن ..  
بأجرة شهرية قدرها .. جنيتها ، وقد تضمن البند رتم .. منه أنه يحظر  
على المستأجر التنازل عن الايجار أو ترك العين المؤجرة للغير بنغير اذن  
كتابي صريح من المؤجر « اذا خلا عقد الايجار من هذا الحظر ، فانه  
يحق للمؤجر طلب الاخلاء بالرغم من ذلك اذ أن التنازل عن الايجار  
والترك والتظلي للغير عن العين المؤجرة مضطور في ظل التشريعات  
الاستثنائية وفي حالة خلو العقد من الحظر ، فالمباراة السابقة التي تبدأ  
بـ « وقد تضمن ... » يستبدل بها المباراة التالية « وقد تضمن قانون  
ايجار الاماكن حظرا على التنازل عن الايجار أو الترك بنغير اذن كتابي

صريح من المؤجر ، وبالرغم من ذلك فقد أخذ المعلن اليه الاول بهذا الحظر وترك المعلن المؤجرة له وتظلى عنها للمعلن اليه الثانى بنفسه اذن كتابى صريح من الطالب .

ولما كان المقرر قانونا أن المقدم شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه أو تعديله الا باتفاق الطرفين أو للأسباب التى يقررها القانون ، مما مؤداه التزام المستأجر باحترام الشروط الواردة بمقد الايجار والتى تحظر عليه ترك المعلن المؤجرة والتظلى عنها للغير والا حق عليه الجزاء المقرر لمخالفة ذلك فى المقدم أو القانون ، وكان من الاصول التى تقوم عليها القوانين الاستثنائية الصادرة فى شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين حظر التنازل عن الايجار وترك المالك المؤجر للغير بأى وجه من الوجوه بنفسه اذن كتابى صريح من المالك وتقرير الحق للمؤجر فى حالة اخلال المستأجر بذلك فى طلب اخلاء المكان المؤجر .

والمقرر كذلك أن التشريعات الاستثنائية الخاصة بتتظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، بعد أن سلبت المؤجر حقه فى طلب اخلاء المكان المؤجر بعد انتهاء مدة الايجار الاتفاقية مقررمة مبدأ امتداد عقود الايجار تلقائيا ، أجازت له طلب الاخلاء لأسباب حددتها من بينها تأجير المستأجر للمكان من باطنه أو تنازله عنه أو تركه للغير بأى وجه من الوجوه بنفسه اذن كتابى صريح من المالك — مما يضفى ممة الاصل فى ظل هذه القوانين الآمرة هو انفراد المستأجر ومن يتبعه بحكم المقدم فى الانتفاع بالمكان المؤجر — وعدم جواز تظليه عنه للغير كليا كان ذلك أو جزئيا ، مستمرا أو مؤقتا ، بمقابل أو بدونه ، باعتبار هذا التظلى بجميع صورته خروجا من المستأجر على نص عقد الايجار مكملا بحكم

القانون ، يجيز للمؤجر طلب اخلاء المكان طالما تم الترك بقصد الاستغناء  
عن المكان نهائيا . نقض ١٩٨٢/١/٢٢ عقد الايجار للمؤلف من ٣٣٨ .  
ويركن الطالب في اثبات دعواه لكافة طرق الاثبات المقررة قانونا  
بما في ذلك البيئة والقرائن .

### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل إقامة المطن  
اليهما وأظنتهما بصورة من هذا وكلفتها بالحضور أمام محكمة ..  
الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا في  
يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسما الحكم  
باخلاصهما من عين النزاع المبينة بمصدر هذه الصحيفة ويعقد الايجار  
المؤرخ / / ١٩ وتسليمها للطالب خالية مما يشغلها ، مع  
الزامهما المصاريف ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالإنفاذ المجمل  
بلا كفاءة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل الطم ..

ملاحظة : أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالإنذار وإعادة  
الاعلان .

( الصيغة رقم ٢٣ )

صحيفة دعوى إخلاء للتأجير من الباطن

تنقل الصيغة رقم ١٣١ مع استبدال عبارة « التأجير من الباطن »  
بعبارة التنزل عن الايجار لاتفاق أحكام هذين السببين .

( الصيغة رقم ٢٤ )

صحيفة دعوى اخلاء لاستعمال المكان بطريقة مثقلة للراحة او ضارة  
بسلامة المبنى او بالصحة العامة او في اغراض منافية للاداب

انه في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/ .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع ..  
قسم .. محافظة .. ومطه المختار مكتب الاساذ .. المحامي الكائن ..  
أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/ .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم ..  
محافظة .. مخاطبا ..

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ استأجر المعلن اليه من  
الطالب .. « المحل أو الشقة » رقم .. بالمقار رقم .. الكائن ..  
بأجرة شهرية قدرها .. جنيتها بغرض استعمالها في ..

ولما كان العقد شريعة المتعاقدين ، فلا يجوز نقضه أو تعديله  
الا باتفاق الطرفين أو للأسباب التى يقررها القانون مما مؤداه التزام  
المستأجر باحترام الشروط الواردة بعقد الايجار مكتملة بنصوص  
القانون التى لا تتعارض معها ، واذ كان الغرض من الاستعمال ينصرف  
الى .. مما يتطلب تثبيت بعض المعدات بالمعين فكان يتعين معه على  
المعلن اليه أن يستعين بمعال من ذوى الخبرة الفنية بهذه التركيبات  
وعدم المساس بهيكل البناء الانشائى حفاظا على سلامة المبنى الا أنه  
لم يلتزم بذلك فأحدث فجوات فى الكمرات الخرسانية الحاملة و ...

وهو ما من شأنه الاضرار بسلامة المبنى ضررا بليفا لمساحه بالهيكل  
الانشائي .

ولما كانت الفقرة ( د ) من المادة ١٨ من القانون رقم  
١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن  
وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أنه لا يجوز للمؤجر  
أن يطلب اخلاء المكان المؤجر الا اذا ثبت بحكم قضائي نهائي ان  
المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة  
للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية  
للأداب العامة ، مما مفاده أن المستأجر اذا ما التزم بالفرض المؤجر  
المكان من أجله فإنه يتمتع عليه في استعماله له ألا يحدث ما من شأنه  
الاضرار بسلامة المبنى بأى قدر كان وليس له أن يتخذ من التزامه  
بالفرض من الايجار ذريعة لهذه الاضرار لأنها وليدة خطأ شخصي منه  
يرتب مسؤوليته عما لحق بالمؤجر من اضرار يرجع سببها الى هذا  
الخطأ .

واذ أقام الطالب الدعوى رقم ٥٥ لسنة ١٩ مدنى ٥٥ بالزام  
المطن اليه بأن يدفع له تعويضا قدره ٥٥ جنيها عن الاضرار التي لحقت  
بالمبنى سالف البيان والناجمة عن خطأ المطن اليه ، فقد قضى له  
بجلسة / / ١٩ بهذه الطلبات « أو بعضها » وأصبح هذا الحكم  
نهائيا لعدم الطعن فيه بالاستئناف وفقا للشهادة الصادرة من محكمة ٥٥  
بتاريخ / / ١٩ بعدم استئنافه « أو لصحور الحكم في استئناف  
الحكم المشار اليه بتاريخ / / ١٩ بتأييد الحكم المستأنف » .

لما كان ما تقدم ، وقد ثبت بحكم قضائي نهائي أن المطن اليه قد

استعمل العين المؤجرة بطريقة ضارة بسلامة المبنى ، ومن ثم تكون الدعوى قد اقيمت على سند صحيح في القانون .

### ينهاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل اقامة المطن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفت بالحضور أمام محكمة .. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا لسمع الحكم عليه باخلاء العين المؤجرة وتسليمها للطالب خالية مما يشغلها مع الزامه المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاد المعجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..  
ملاحظة :

- (١) انظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .
- (٢) اذا كانت التعديلات التي أدت الى الاضرار بسلامة المبنى ( أو استعمال المكان بطريقة مقلقة للراحة أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة ) قد تمت في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذي عمل به اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ تمين اثبات الضرر بحكم قضائي نهائي . أما اذا كانت قد تمت قبل ذلك وفي ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، فقد ثار الخلاف في قضاء النقص ، فقضت إحدى الدوائر بوجوب اثبات الضرر بحكم قضائي نهائي ولو كانت التعديلات قد تمت قبيل نفاذ انقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لتطبيقه بالنظام العام طالما لم يفصل في دعوى الاخلاء نهائيا ، بينما قضت دائرة أخرى بأن الواقعة التي نمت في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي لم يكن يتطلب صدور

حكم قضائي نهائي ، يتعين الفصل فيها بمد سريان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ دون اشتراط صدور مثل هذا الحكم » راجع في ذلك عقد الايجار للمؤلف ص ٣٦٧ وقد حسمت الهيئة العامة هذا الخلف بجله ١٩٨٥/٣/٢٥ بترجيح الاحكام التي أخذت بالرأى الاخير حسبما أوضحناه بملحق الجزء السادس من مجموعة المبادئ القانونية للمؤلف صفحة ٨٩٣ » .

#### ( الصيغة رقم ٢٥ )

صحيفة دعوى استصدار حكم قضائي بالثبات

#### الاضرار بسلامة المبنى

تنقل الصيغة السابقة حتى نهاية الفقرة الثانية التي تنتهى بمباريه « يرجع سببها الى هذا الخطأ » ثم يضاف ما يلي :

لما كان ذلك ، وكان المعلن اليه يلتزم بموجب بنود العقد ونصوص القانون بالمحافظة على سلامة المبنى ، بحيث ان أخل بذلك قامت مسؤوليته المقدية لتحقيق أركانها من خطأ تمثل في احداث تعديلات ضارة بالمبنى ، والاضرار بالطالب لما يترتب على هذه التعديلات من مساس بسلامة المبنى ، وكان هذا الضرر نتيجة مباشرة لذلك الخطأ ، مما يلزمه بتعويض الطالب تعويضا جابرا لما مسه من ضرر ، ويقدره بمبلغ .. جنهيا .

#### بنءاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل اقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفت بالحضور أمام محكمة .. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وفلك بجلستها المنعقدة علنا في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع الحكم

بإلزامه بأن يدفع للطالب مبلغ .. جنيا تعويضا عما لحقه من ضرر بسبب استعماله العين المؤجرة بطريقة ضارة بسلامة المبنى ، مع المصاريف ومقابل أعاب الحماماء وتشمول الحكم بالنفاذ المعجل بسلا كفاية .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل الظلم ..  
ملاحظة :

(١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالإنذار وإعادة الاعلان .  
(٢) تختص المحكمة المدنية ، ابتدائية أو جزئية ، وفقا لقيمة التعويض المطالب به بدعوى رجوع المؤجر على المستأجر بالتعويض الذى لا يقضى به الا بعد ثبوت أركان المسؤولية التقديرية ومنها الاضرار بسلامة المبنى الذى يمثل ركن الضرر . أما الاسباب الاخرى التى تضمنتها الفقرة ( د ) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فتثبت بحكم قضائى نهائى صادر من المحكمة الجنائية ، سواء تم تحريك الدعوى بمعرفة النيابة العامة أو بالطريق المباشر .

(٣) يجوز قصر الطلبات على اعتبار الاعمال التى أجراها المستأجر ضارة بسلامة المبنى وتعتبر الطلبات هنا غير مقدرة القيمة فتختص المحكمة الابتدائية ، ثم يرجع بالتعويض بدعوى مستقلة ..

(٤) لما كانت الدعوى المستعجلة باثبات حالة العقار بمقابلة محضر معاينة يتم تحت اشراف المحكمة التى تقضى بانتهاء الدعوى بعد أن يودع الخبير المنتخب تقريره ، ومن ثم فان المحكمة لا تصدر حكما تتعرض فيه لما أثبته الخبير فيما يتعلق بالاضرار التى لحقت بالعقار ، وكل ما يتنباه المدعى من دعوى اثبات الحالة هو اعداد الدليل مسبقا



لتقديمه لحكمة الموضوع ونها أن تأخذ به أو تطرحه دون أن تنتقيد  
بحكم اثبات السالة الذي اقتصر على انقضاء بانتهاء الدعوى دون أن  
يتصدى للفصل فى النزاع المتعلق بالاضرار ، ولذلك فانه يتعين اللجوء  
لحكمة الموضوع مباشرة لاستصدار حكم منها ، سواء رفعت دعوى  
مستجلة باثبات الحالة أو لم ترفع .

( الصيغة رقم ٢٦ )

صحيفة دعوى رجوع على المستاجر لعدم عنايته بالمعين المؤجرة

« حريق أو تلف بالمعين »

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/... ومهنته .. المقيم برقم .. شارع ..  
قسم .. محافظة .. ومحلته المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن ..  
أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :  
السيد/... ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم ..  
محافظة .. مخاطبا ..

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ استاجر المطن اليه من  
الطالب الشقة « أو المحل » رقم .. بالمقار رقم .. الكائن .. بأجره  
شهرية قدرها .. جنيها .. وبتاريخ / / ١٩ نشب حريق بالمعين  
المؤجرة أتى عليها وأدى الى .. مما أصاب الطالب باضرار يقسدر  
التعويض الجابر لها بمبلغ .. جنيه ، وقد ثبتت مسئولية المطن اليه  
مما تضمنته التحقيقات فى المحضر رقم .. لسنة ١٩ .. اذ تبين أن  
سبب الحريق يرجع الى ...

ولما كان نص المادة ٥٨٤ من القانون المدني جرى على أن  
« المستأجر مسئول عن حريق العين المؤجرة الا اذا أثبت أن الحريق  
نشأ عن سبب أجنبي لا يد له فيه » فقد أوجب المشرع على المستأجر  
أن يحافظ على العين المؤجرة من الحريق ، واعتبر أن هذا التزام بتحقيق  
غاية « بالنسبة لما يحدث بالعين من تلف وفقا للمادة ٥٨٣ مدني فان  
الزام المستأجر هو التزام ببذل عناية الرجل المعتاد » لا يعفى المستأجر  
من المسؤولية المترتبة على ذلك الا اذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب  
أجنبي لا يد له فيه ، فان عجز عن هذا الاثبات أو ظل السبب مجهولا  
ظلت مسؤوليته قائمة ، أما وقد ثبت على نحو ما سلف أن الحريق نشأ  
بسبب خطأ المعلن اليه ومن ثم يكون مسئولا عنه ، والتم بدفع نفقات  
اعادة العين الى أصلها ويبين من تقرير الخبير المودع حافظة مستندات  
الطالب أن هذه النفقات تقدر بمبلغ .. جنيتها يضاف اليه ما تكبده الطالب  
في سبيل اعداد أدلة دعواه وقدر ذلك .. جنيتها .

#### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل اقامة المعلن  
اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .. الدائرة ..  
بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا في يوم .. الموافق  
/ / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع الحكم بالزامه بأن يدفع  
للطالب مبلغ .. جنيه والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم  
بالنفاذ المجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل الظم ..

ملاحظة :

(١) انظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .

(٢) لا يحول حريق المين من التزام المستأجر بدفع الاجرة ، فان امتنع أو تأخر كان للمؤجر الرجوع وفقا للشروط الفاسخ المريح ان تضمنه العقد والذي يعتبر العقد مفسوخا بموجبه دون حاجة لاستصدار حكم بشرط التكليف بالوفاء ، لأن المؤجر لا شأن له بحرمان المستأجر من الانتفاع .

(٣) اذا كان المستأجر قد أمن على المين كان للمؤجر الرجوع على شركة التأمين بالدعوى غير المباشرة باسم مدينه المستأجر .

(٤) اذا كان المستأجر من الباطن هو المتسبب في الحريق ، وكان المؤجر لم يقر الايجار من الباطن ، فلا يرجع المؤجر على المستأجر من الباطن الا عن طريق الدعوى غير المباشرة . أما المستأجر الاصلى فلا يرجع على المستأجر من الباطن الا بدعوى الضمان عندما يرجع عليه المؤجر .

#### ٤ - الدعوى المتعلقة بتبادل الوحدات السكنية :

( الصيغة رقم ٢٧ )

صحيفة دعوى بطلب التصريح لطلابين بتبادل مستقيهما

بسبب ظروف العمل

انه في يوم ٠٠ الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب كل من :

١ - السيد/ ٠٠ ٠٠ مصرى الجنسية ومهنته ٠٠ المقيم ٠٠ «المين

الواردة بالعقد» .

٢ - السيد/ .. .. مصرى الجنسية ومهنته .. المقيم .. «المين  
الواردة بالمقد» .

ومحلها المفتر مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن ..  
١ - السيد/ .. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم ..  
محافظة .. مخاطبا ..

٢ - السيد/ .. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم ..  
محافظة .. مخاطبا ..

#### وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ يستأجر الطالب الاول من  
المطن اليه الاول الشقة رقم .. بالمقار رقم .. شارع .. قسم ..  
محافظة ..

وبموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ يستأجر الطالب الثانى  
من المطن اليه الثانى الشقة رقم .. بالمقار رقم .. شارع .. قسم ..  
محافظة ..

ولما كان الطالب الاول يعمل بجهة حكومية هي .. « أو بشركة من  
شركات القطاع العام هي .. » الكائن مقرها بشارع .. وهو على مقربة  
من الشقة المؤجرة للطالب الثانى والكائنة بشارع .. قسم .. وكان  
الاخير يعمل بدوره بجهة حكومية هي .. « أو بشركة من شركات القطاع  
العام هي .. » الكائن مقرها بشارع .. قسم .. وهو على مقربة من  
الشقة المؤجرة للطالب الاول ، في حين أن مسكن كل من الطالبين يبعد  
كثيرا عن مقر عمله .

واذ تنص الفقرة الثالثة من المادة السابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، على أنه في البلد الواحد يفوز بتبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك في البلاد وبين الاحياء وطبقا للحالات ووفقا للقواعد والشروط والاجراءات والضمانات التي يحددها وزير الاسكان والتمميم ، ولما كانت هذه الفقرة تقابل الفقرة الثالثة من المادة الرابعة من قانون ايجار الاماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وقد صدر تنفيذا لهذا قرار وزير الاسكان رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٠ ولم يطل محله بمعد قرار آخر ، فان مؤدى القواعد القانونية استمرار الحل بهذا القرار في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ رغم الغاء القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

ولما كان نص المادة الثانية من القرار سالف البيان ، يجيز تبادل الوحدات السكنية بين المستأجرين بسبب ظروف العمل بأحياء كل من مدينتي القاهرة والاسكندرية « دون سواهما » اذا كانت مقر أعمالهم تبعد عن محال اقامتهم واشترط لذلك أن يكون التبادل مقصورا على المستأجرين الذين يعملون بالدولة أو بالقطاع العام دون سواهم ، وأن يكون التبادل فيما بين الوحدات السكنية المملوكة للدولة والقطاع العام أو فيما بين الوحدات السكنية المملوكة للقطاع الخاص . وكان الثابت من الاستدات المرفقة أن الطالبين يعملان بجهة حكومية « أو بالقطاع العام أو أحدهما بالحكومة والآخر بالقطاع العام » في مدينة واحدة من القاهرة الكبرى « وتشهل القاهرة والجيزة وشبرا الخيمة » « أو الاسكندرية » وأن مقر عمل كل منهما يبعد عن محل اقامته ، وأن مسكنيهما مملوكان للمملن اليهما وهما من القطاع الخاص « أو وهما

من القطاع العام أو الحكومي » وقد أقام كل منهما بمسكنه مدة تجاوز سنة .

ويتاريخ / / ١٩ أرسل الطالبان كتابا مسجلا مصحوبا بعلم وصول الى كل من المعلن اليهما، ضمنه رغبتهما باتعام التبادل وارفقا به صورا من المستندات المؤيدة لذلك ، واذ انقضى خمسة عشر يوما دون قيامهما بالرد « أو ردا بالرفض » ومن ثم اضطر الطالبان الى اللجوء للقضاء لتقرير حقهما في التبادل .

#### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل إقامة المعلن اليه .. « الأول أو الثاني في حالة إقامة كل منهما بدائرة محكمة جزئية مينة » وأعلنت بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .. الابتدائية الدائرة .. كلى مساكن بمقرها الكائن بشوارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا لسماع الحكم بالتصريح للطالبين بأن يبادل كل منهما الآخر على وحدته السكنية المبينة بهذه الصحيفة وتنازل كل منهما للآخر عن عقد الإيجار المتعلق بها والزام المعلن اليه الأول بتحرير عقد إيجار للطالب الثاني عن الوحدة التي تبادل عليها رقم .. الكائنة .. والمعلن اليه الثاني بتحرير عقد إيجار للطالب الأول عن الوحدة التي تبادل عليها رقم .. الكائنة .. بذات الشروط التي تضمنها عقد إيجار كل منها ، مع إلزام المعلن اليهما المصاريف ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاد المجل بلا كفاية .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

(١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالإنذار وإعادة الاعلان .  
(٢) يقتصر التبادل القائم على ظروف العمل ، على المستأجرين الذين يعملون بالحكومة أو بالقطاع العام ، على أن تكون الوحدتين اما مملوكتين للحكومة أو القطاع العام واما مملوكتين للقطاع الخاص فلا تبادل بين وحدتين احدهما مملوكة للحكومة أو القطاع العام والاخرى مملوكة للقطاع الخاص ، كما يقتصر التبادل فيما بين أحياء القاهرة أو فيما بين أحياء الاسكندرية ، فلا تبادل بين وحدة كائنة بالقاهرة وبين وحدة كائنة بالاسكندرية كما لا يجوز التبادل بالاقاليم .

(٣) تحرر رغبة التبادل على النموذج المعد لذلك والوارد فيم يلي ، وترسل نسخة منه مرفقا بها صور مبررات التبادل الى كل من المؤجرين ، فلا يحزر عقد تبادل لما يتضمنه من تنازل عن الايجار ، ولا ينفذ التبادل أو التنازل عن عقد الايجار الا بعد موافقة المؤجرين على ذلك كتابة أو صدور حكم نهائي بالتصريح بالتبادل ، والا جاز الحكم بالاخلاء للتنازل عن الايجار .

(٤) بالنسبة للقاهرة تختص المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها أحد المقارين .

( الصيغة رقم ٢٨ )

صحيفة دعوى بطلب التصريح للمطالبين بتبادل مسكنيهما

بسبب ظروف صحية

انه في يوم ٠٠ الموافق / / ١٩٠٠ الساعة

بناء على طلب كل من :

١ - السيد/ ٩٠ .. مصرى الجنسية مقيم .. « العين الواردة  
بالمقد » .

٢ - السيد/ ٩٠ .. مصرى الجنسية مقيم .. « العين الواردة  
بالمقد » .

ومحلها المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى مقر كل من :

١ - السيد رئيس مجلس ادارة شركة .. بصفته بمقره الكائن ..  
مقاطبا ..

٢ - السيد رئيس مجلس ادارة شركة .. بصفته بمقره الكائن ..  
مقاطبا ..

### وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ يستأجر الطالب الاول من  
الطن اليه الاول الشقة رقم .. بالمقار رقم .. شارع .. قسم ..  
محافظة .. بالطابق .. تطل على الناحية البحرية .

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ يستأجر الطالب الثانى  
من الطن اليه الثانى الشقة رقم .. بالمقار رقم .. شارع .. قسم ..  
محافظة .. بالطابق .. تطل على الناحية الشرقية .

و- نص الفقرة الثالثة من المادة السابعة من القانون رقم ٩٠  
لسنة ١٩٧٧ « تستكمل هذه الفقرة من الصيغة السابقة حتى عبارة  
القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ » .



ولما كان نص المادة الثالثة من القرار سالف البيان يجيز تحليل  
الوحدات السكنية بين المستأجرين بسبب ظروفهم الصحية في حالات  
الأمراض المستعصية والمزمنة ، وكان الثابت من التقارير الطبية  
المرافقة أن الطالب الأول مريض بربو شعبي مزمن وأن حالته الصحية  
تستدعي سكناه بمسكن تتخلله أشعة الشمس الدافئة بينما هو يقيم  
بمسكن بهري أرضي لا تصل اليه هذه الأشعة ، كما أن الطالب الثاني  
مريض بأمراض القلب المتمثلة في ... وهي أمراض مزمنة تتطلب منه  
الراحة التامة وعدم الصعود على درج السلم وهو ما لم يتوفر في  
مسكنه الحالي اذ يقع في الطابق ... ولم يوجد مصدر كهربائي .

فانه يحق للطالبين أن يبادل كل منهما الآخر بسبب هذه الظروف  
الصحية التي آلت بهما وقد توافرت لحيهما الشروط اللازمة لذلك .  
فكل من السكنيين مملوكين للقطاع العام « أو القطاع الحكومي » ويقطن  
في مدينة واحدة « القاهرة الكبرى أو الاسكندرية أو غيرها من المدن  
خلالها لحالة التبادل لظروف العمل » .

ويتاريخ / / ١٩ أرسل الطالبان كتابا مسجلا بطم وصول  
« تستكمل هذه الفقرة من مثيلتها بالصيغة السابقة » .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى مقر المعلن  
اليهما وأعلنتهما بصورة من هذا وكلفتهما بالحضور أمام محكمة ..  
الابتدائية الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة  
علنا في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا لسماع  
الحكم بالتصريح للطالبين بأن يبادل كل منهما الآخر على وحدته السكنية

المبينة بهذه الصحيفة وتنازل كل منهما للآخر عن عقد الايجار المتعلق بها والزام المعلن اليه الاول بتحرير عقد ايجار للطالب الثانى عن الوحدة التى تبادل عليها رقم .. الكائنة .. والمعلن اليه الثانى بتحرير عقد ايجار للطالب الاول عن الوحدة التى تبادل عليها رقم .. الكائنة .. بذات الشروط التى تضمنها عقد ايجار كل منهما ، مع الزام المعلن اليهما المصاريف ومقابل ائتاب الحماما وشمول الحكم بالنفساذ المعجل بلا كفالة .

#### ملاحظة :

- (١) أنظر المصينتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .
- (٢) التبادل لظروف صحية جلائز في البلد الواحد سواء كان القاهرة أو الاسكندرية أو أى مدينة أخرى ، ولا يشترط الإقامة لمدة سنة قبل التبادل خلافا للتبادل بسبب ظروف العمل .
- (٣) يقتصر التبادل لظروف صحية على الوحدات السكنية المملوكة للحكومة أو للقطاع العام يستوى بمعد ذلك أن يكون المستأجران من الموظفين أو من غيرهم ، ويجوز هنا التبادل بين وحدات في عقار واحد .
- (٤) بالنسبة للاختصاص أنظر ملاحظة ٤ بالصيغة السابقة .
- (٥) أنظر ملاحظة ٣ بالصيغة السابقة .

( الصيغة رقم ٢٩ )

صحيفة دعوى بطلب التصريح للطلابين بتبادل مسكنيهما  
بسبب ظروف اجتماعية

تصاغ على مدى الصيغة السابقة وتتفق الظروف الاجتماعية مع  
الظروف الصحية في الشروط القانونية وفقا لملاحظات الصيغة السابقة  
عدا مدة السنة فيجب توافرها هنا ، ويتصد بالظروف الاجتماعية كل  
تغيير يطرأ على المستأجر كالزواج أو الطلاق أو زيادة عدد الاولاد أو  
نقصهم ووفاة الزوج أو الزوجة وذلك بالنسبة لكل متبادل .

( الصيغة رقم ٣٠ )

صحيفة دعوى باعتبار التبادل كن لم يكن وبإغلاء المستكين

انه في يوم ٠٠ الموافق / / ١٩ الساعة  
بناء على طلب كل من :

١ - السيد/ ٠٠ ٠٠ ومهنته ٠٠ المقيم برقم ٠٠ شارع ٠٠ قسم ٠٠  
محافظة ٠٠

٢ - السيد/ ٠٠ ٠٠ ومهنته ٠٠ المقيم برقم ٠٠ شارع ٠٠ قسم ٠٠  
محافظة ٠٠

ومحلها المختار مكتب الاستاذ ٠٠ المحامي الكائن ٠٠

أنا ٠٠ محضر محكمة ٠٠ قد انتقلت الى محل اقامة كل من :

١ - السيد/ ٠٠ ٠٠ ومهنته ٠٠ المقيم برقم ٠٠ شارع ٠٠ قسم ٠٠  
محافظة ٠٠ مخاطبا ٠٠

٢ - السيد/ .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم ..  
محافظة .. مخاطبا ..

### وأعلنتهما بالآتي:

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ كان المعلن اليه الاول  
يستأجر من الطالب الاول الشقة رقم .. بالمقار رقم .. السكان  
بشارع .. قسم ..

وبموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ كان المعلن اليه الثاني  
يستأجر من الطالب الثاني الشقة رقم .. بالمقار رقم .. السكان  
بشارع .. قسم ..

وبتاريخ / / ١٩ قام المعلن اليهما باخطار الطالبين برغبتهما  
في أن يبادل كل منهما الآخر على الشقة المؤجرة له قولا بتوافر  
ظروف .. « متعلقة بالعمل أو صحية أو اجتماعية » وأذ رفض الطالبان  
ذلك ، فقد أقام المعلن اليهما الدعوى رقم .. لسنة ١٩ مدنى كلى ..  
ضد الطالبين ابتناء الحكم بالتصريح لهما بالتبادل ويتنازل كل منهما  
للآخر عن عقده والزام الطالبين بتحرير عقدى ايجار كل فيما يتعلق  
بالشقة الملوكة له ، وبتاريخ / / ١٩ صدر الحكم بذلك ،  
وبصيورته نهائيا ، قام الطالبان بتنفيذه كما قام كل من المعلن اليهما  
بتسليم شقة الآخر بتاريخ / / ١٩ .

واذ تنص المادة ٦ من قرار وزير الاسكان رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٠  
على أنه فيما عدا الظروف الصحية يشترط أن يقيم كل من المستأجرين  
بعد تمام التبادل مدة لا تقل عن سنتين وإذا ثبت عدم جدية التبادل

بسبب مخالفة أحكام هذه المادة أو لأى سبب آخر يجوز للمؤجرين المطالبة باعتباره كأن لم يكن وبالتعويضات ان كان لها وجه « أنظر ما تقدم فى سريان القرار رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٠ فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ » .

واذ كان الثابت من المحضر رقم ٠٠ لسنة ١٩ ادارى ٠٠ أن المطن اليهما أقاما بعد تمام التبادل مدة أقل من سنتين بشقتى النزاع ثم أقاما اقامة دائمة بعد ذلك فى شقتين احريين الاولى كائنة ٠٠ ويقيم بها المطن اليه الثانى بالمخالفة لحكم المادة السادسة سالفه البيان مما يترتب عليه اعتبار التبادل كأن لم يكن ويكون ما تم تنازلا عن الايجار بغير سند من القانون مما يحق معه للطالبين طلب اخلاء شقتى النزاع وتسليمهما خاليتين مما يشغلها .

#### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المطن اليهما وأعلنتهما بصورة من هذا وكلفتها بالحضور أمام محكمة ٠٠ الابتدائية الدائرة ٠٠ بمقرها الكائن بشارع ٠٠ وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم ٠٠ الموافق / / ١٩ لسماع الحكم باعتبار التبادل كأن لم يكن واخلاصهما من شقتى النزاع وتسليمهما خاليتين مما يشغلها للطالبين ، مع الزامهما المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المجبل بلا كافلة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ٠٠

ملاحظة :

(١) راجع المصنفين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .

(٢) مفاد الحكم باعتبار التبادل كأن لم يكن ، أن تعتبر الواقعة تنازلا عن الايجار لعدم جدية التبادل في الاصل فيعود التصرف الى حقيقته تنازلا عن الايجار يسرى حكمه وهو الاخلاء دون أن يكون للمتبادلين طلب العودة الى ما كانا عليه قبل التبادل اذ لا جدوى من ازالة المخالفة .

( الصيغة رقم ٢ )

نموذج اخطار المجرين بتبادل الوحدات السكنية

بيان خاص بالتبادل الآخر	بيان خاص بأحد المتبادلين
	اسم المستأجر وجنسيته . . . . .
	مهنة المستأجر . . . . .
	عنوان العمل . . . . .
	عنوان المقار واسم مالكة . . . . .
	رقم الوحدة السكنية وموقعها . . . . .
	مشمطات الوحدة . . . . .
	أجرة الوحدة وتاريخ استئجارها . . . . .
	عدد أفراد الاسرة والبيانات الخاصة بهم (١) . . . . .
	مبررات التبادل (٢) . . . . .
	المستندات المرافقة . . . . .
	أى بيان يرى المستأجر اضافته . . . . .
التوقيع ...	التوقيع ...

تحريرا فى / / ١٩

(١) اذا كان التبادل بسبب ظروف العمل تذكر البيانات الخاصة

بمحل كل فرد من أفراد الاسرة ومحل عمله .

(٢) يذكر ما اذا كان التبادل بسبب ظروف العمل أو لظروف صحية

أو لظروف اجتماعية .

٥ - الدعوى المتعلقة بتحديد الاجرة :

( الصيغة رقم ٣٢ )

صحيفة دعوى بتحديد الاجرة وفقا لتقدير ملحق

مع المطالبة برد الفروق

انه في يوم ٠٠ الموافق / / ١٩ الساعة

بناه على طلب السيد/ ٠٠ ٠٠ ومهنته ٠٠ المقيم برقم ٠٠ شارع ٠٠

قسم ٠٠ محافظة ٠٠ ومحله المختار مكتب الاستاذ ٠٠ المحامي الكائن ٠٠

أنا ٠٠ محضر محكمة ٠٠ قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/ ٠٠ ٠٠ ومهنته ٠٠ المقيم برقم ٠٠ شارع ٠٠ قسم ٠٠

محافظة ٠٠ مقاطعا ٠٠

وأعلنته بالآتي

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ استأجر الطالب من المعلن

اليه الشقة « أو المحلل » رقم ٠٠ بالمقار رقم ٠٠ الكائن ٠٠ بأجرة

شهرية قدرها ٠٠ جنيتها وظل الطالب يوفى بها منذ إبرام العقد سالف

البيان وحتى تاريخ رفع الدعوى التراما بالتحديد الاتفاقى الذى تضمنه

العقد حتى يقضى نهائيا فى النزاع المائل .

واذ تبين للطالب أن الاجرة القانونية للمعين المؤجرة والنسب استقرت

فيما بين اطراف العلاقة الايجارية السابقة عن ذات المعين هى مبلغ ٠٠

جنيتها وذلك وفقا ٠٠٠ « لقرار لجنة تحديد الاجرة الذى أصبح نهائيا



أو وثنا للحكم رقم ٠٠٠ لسنة ١٩٠٠ الصادر في الطعن على قرار اللجنة ، وكان يتعين على المطن الى الالتزام بهذه الاجرة عند ابرامه العقد الجديد مع الطالب باعتبار أن تحديد الاجرة عينى ينصب على المين ذاتها دون اعتداد بأطراف العلاقة الايجارية الذين التزموا بهذا التقدير الذى يؤخذ كدليل على قيمة الاجرة في المصالحات اللاحقة . ولما كان المقرر قانونا أن الدعوى بتخفيض الاجرة !لاماكن الخاضعة للتشريعات الاستثنائية معانها بطلان الاتفاق على اجرة تزيد عن الحد الاقصى المقرر قانونا فتمتصل بالنظام العام ولا يمد سكوت المستأجر عنها نزولا عن الحق المطالب به لا صراحة ولا ضمنا . نقض ٢٣/٥/١٩٧٩ طمن ١٨٤ س ٤٦ ق ، ١٩/١/١٩٧٧ طمن ٥٧٣ س ٤٢ ق ، عقد الايجار للمؤلف ص ٢٥٢ .

فانه يحق للطالب رفع هذه الدعوى لتحديد الاجرة بمبلغ ٠٠٠ جنيها باعتبار هذا المبلغ يمثل الاجرة القانونية للمين المؤجرة ، والزام المطن اليه بأن يرد للطالب مبلغ ٠٠ جنيها قيمة الفرق بين الاجرة الاتفاقية والاجرة القانونية مقسما على اقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التى استحققت تلك الفروق عنها وقدرها ٠٠٠ شهرا .

ويركن الطالب في اثبات دعواه الى ٠٠٠ « القرار النهائي للجنة تقدير الاجرة ، أو الحكم النهائي الصادر في الطعن على قرار اللجنة ، أو عقد ايجار أو ايصال سداد الاجرة عن علاقة ايجارية سابقة عن ذات المين » المودع حافظة مستداته .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل اقامة المطن

اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .. الدائرة ..  
بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا في يوم .. الموافق  
/ / ١٩ الساعة التاسعة صباحا لسمع الحكم بتعديد الاجرة  
التي تضمنها عقد الايجار المؤرخ / / ١٩ بمبلغ .. جنيتها والزامه  
برد فروق الاجرة منذ ابرام العقد وحتى تاريخ رفع الدعوى وقدرها ..  
جنيتها مع ما قد يستجد حتى صدور الحكم على أن يقسط ذلك على مدة  
مساوية للمدة آنفة الذكر ، مع المصاريف ومقابل أتعاب المحاماة وشمول  
الحكم بالنفاذ المجل. بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

(١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .  
(٢) دعوى المستأجر باسترداد ما دفعه زائدا عن الاجرة القانونية  
يجوز رفعها على استقلال أو مندمجة مع دعوى تخفيض الاجرة  
ولا محل لتطبيق الفصل فيها على صيرورة الحكم بتخفيض الاجرة أو  
بتعديلها وفقا للتقدير السابق نهائيا ، كما يجوز رفعها بمعد انتهاء  
العلاقة الايجارية .

(٣) دعوى استرداد ما دفع زائدا عن الاجرة القانونية للاملاك  
المؤجرة لا تتعلق بالنظام العام فيسقط الحق فيها بالتقادم الثلاثي من  
تاريخ علم المستأجر بحقه في الاسترداد أو بانقضاء خمس عشرة سنة  
من وقت دفع الاجرة ، وينقطع التقادم برفع الدعوى بالمطالبة .  
ولا ينقطع برفع دعوى تصديد الاجرة ، ولذلك رأينا ادماج دعوى  
المطالبة بالفروق مع دعوى تعديد الاجرة .

( الصيغة رقم ٣٣ )

صيغة دعوى بتحديد الاجرة وفقا لاجرة شهر الاساس

« ابريل ١٩٤١ » مع المطالبة برد الفروق

انه في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/ .. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع ..  
قسم .. محافظة .. ومطلة المختار مكتب الاستاذ .. المحامي الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/ .. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم ..  
محافظة .. مخاطبا ..

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ « يجب أن يكون العقد  
مبرما ابتداء من أول مايو سنة ١٩٤١ أو في أى تاريخ لاحق لذلك »  
استاجر الطالب من المعلن اليه الشقة « أو المحل » رقم .. بالمقار  
رقم .. الكائن .. بأجرة شهرية قدرها .. جنيها ، واذ تبين للطالب  
أن الاجرة القانونية وهى أجرة شهر ابريل سنة ١٩٤١ باعتبار أجره  
هذا الشهر هى أجرة الاساس التى يلتزم المؤجر بها وليس له تجاوزها  
والا كان الاتفاق على هذا التجاوز باطلا بطلانا مطلقا لتعلق ذلك  
بالنظام العام ، تبين أنها مبلغ .. جنيها وفقا لما تضمنه العقد السابق  
صدوره متعلقا بذات المين والذى كان ساريا خلال شهر ابريل ١٩٤١  
« يحل ايصال سداد الاجرة الصادر في شهر الاساس محصل العقد »  
مما مفاده أن الاجرة القانونية التى اعتد المشرع بها وأوجب الالتزام

بها هي الاجرة الثابتة بهذا المقدد ، ويحق للطالب استصدار حكم بتحديد اجرة عين النزاع بمبلغ ٠٠ جنيتها واسترداد ما دفع زائدا عن ذلك وهو مبلغ ٠٠ جنيتها ، لما هو مقرر قانونا أن النص في المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه « لا يجوز أن تزيد الاجرة المتفق عليها في عقود الايجار التي أبرعت من أول مايو ١٩٤١ على اجرة شهر ابريل ١٩٤١ أو اجرة المثل لهذا الشهر الا بمقدار ما يلي ٠٠٠ » يدل على أن القانون اتخذ أساسا لحساب الحد الاقصى لاجرة هذه الفئة من الاماكن الاجرة الفعلية التي كانت العين مؤجرة بها في شهر ابريل ١٩٤١ فاذا لم تكن العين مؤجرة في هذا التاريخ وجب التمويل على اجرة المثل عن هذا الشهر ، نقض ١٩٧٩/٤/٧ طمن ٧٦٢ س ٤٥ في ٠

#### بناء عليه

انا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل إقامة المعلن اليه وأعلنت بصورة من هذا وكلفته بالمضور أمام محكمة ٠٠ الدائرة ٠٠ بمقرها الكائن بشارع ٠٠ وذلك بجلستها المنعقدة علنا في يوم ٠٠ الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع الحكم بتحديد اجرة عين النزاع بمبلغ ٠٠ جنيتها شهريا والزامه بأن يرد للطالب مبلغ ٠٠ جنيتها ، والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل بلا كالة ٠

#### ملاحظة :

(١) راجع ملاحظات الصيغة السابقة ٠

(٢) راجع بالنسبة لاجرة شهر الاساس للمباني التي انشئت قبل

١٨/٩/١٩٥٢ عقد الايجار للمؤلف صفحة ٢٤٠ والتي أنشئت بعد  
١٢/٦/١٩٥٨ صفحة ٢٣٦ ، وراجع صفحة ١٦٨ وما بعدها فيما يتعلق  
بالتشريعات التي صدرت بتحديد الاجرة •

(٣) يشترط لاثبات اجرة شهر الاساس بكافة الطرق عدم وجود  
عقد مكتوب •

(٤) شهر الاساس بمدينة الاسكندرية هو أغسطس ١٩٣٩ أو  
ابريل ١٩٤١ حسبما يختار المستأجر •

(٥) اذا لم يوجد عقد مكتوب سارى خلال شهر الاساس ، تعين  
اللجوء لاجرة المثل « المرجع السابق من ٢٣٨ » •

( الصيغة رقم ٢٤ )

صحيفة طعن في قرار لجنة تحديد الاجرة وطلب استرداد التروق

انه في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/ .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع ..

قسم .. محافظة .. ومحلته المختار مكتب الاستاذ .. المحامي الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة كل من :

١ - السيد/ .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم ..

محافظة .. مخاطبا ..

٢ - السيد/ محافظ .. بصفته ويطن بإدارة قضايا الحكومة

بمقرها الكائن .. مخاطبا ..

### وأعلنتها بالآتي.

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ استأجر الطالب من المطن اليه الاول الشقة « أو المحل » رقم ٠٠ بالمستار رقم ٠٠ الكائن ٠٠ بأجرة شهرية قدرها ٠٠ جنيها وفقا للتقدير الذي قام المطن اليه الاول بتحديدده استنادا لنص المادة ٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التي تخول مالك المبنى تحديد الاجرة وفقا للضوابط والمعايير والتقارير والدراسات المنصوص عليها في المواد ١ ، ٢ ، ٣ من ذات القانون .

واذ تبين للطالب أن هذا التحديد يخالف الاسس المشار اليها ويزيد عن الحدود المنصوص عليها في القانون سالف الذكر ، فقد تقدم بطلب الى لجنة تحديد الاجرة بتاريخ / / ١٩ بموجب كتاب موصى عليه وفي خلال التسعين يوما المحددة بالمادة الخامسة منه من تاريخ شغله للمكان « أو من تاريخ اخطار المالك له بعد اتمام البناء بالاجرة النهائية أو من تاريخ شغله للمكان » للقيام بتحديد اجرة المعين المؤجرة وفقا للاسس الصحيحة المنصوص عليها في القانون .

وبتاريخ / / ١٩ تلقى الطالب اخطارا من اللجنة تضمن قرارها بتحديد الاجرة الشهرية بمبلغ ٠٠٠ جنيها ، واذا تنص الفقرة الثانية من المادة الخامسة من القانون سالف البيان على أن يكون الطعن على قرارات هذه اللجان أمام المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها المكان المؤجر وذلك خلال ستين يوما من تاريخ اخطار ذوى الشأن بقرارها ، ومن ثم أقام الطالب دعواه الماثلة خلال هذا الاجل طعنا في قرار اللجنة للاسباب الآتية :

أولا : وفقا للفقرة الاولى من المادة الثانية من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تقدر قيمة الارض وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء ،

ويبين من التصرفات التي تمت بالنسبة لأراضي معاملة للأرض التي أقيم عليها المبنى من حيث الموقع والمكان أن سعر المتر المربع ٠٠٠ جنيتها في حين قدرت اللجنة سعر المتر بمبلغ ٠٠ جنيتها متجاوزة سعر المثل بمبلغ ٠٠٠ جنيتها في المتر الواحد : فيكون التجاوز في سعر الأرض كلها مبلغ ٠٠٠ جنيتها مما أدى إلى المغالاة في تحديد أجرة عين النزاع باعتبار أن قيمة الأرض من عناصر هذا التحديد ، ويبين صدق هذا الدفاع من الاقرارات الصادرة من أطراف هذه التصرفات المبرمة في تاريخ معاصر لتاريخ صدور الترخيص ، والمودعة حافظة مستندات الطالب .

ثانيا : تنص ذات الفقرة المشار إليها بالمرجوب المتقدم ، على أن تتقدر قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء ، وكان سعر المتر من المباني في ذلك الوقت وهو / / ١٩ مبلغ ٠٠٠ جنيتها ، في حين تجاوزته اللجنة بحسبه ٠٠٠ جنيتها ، ويكون التجاوز الكلي في هذا العنصر مبلغ ٠٠٠ جنيتها .

ثالثا : قدرت اللجنة سعر المتر من الاساسات بمبلغ ٠٠٠ جنيتها في حين أن السعر الفعلي لتكلفتها لا تجاوز ٠٠٠ جنيتها .

رابعا : قدرت اللجنة قيمة التوصيلات الخارجية بمبلغ ٠٠٠ جنيتها في حين أن تكلفتها الفعلية لا يجاوز ٠٠٠ جنيتها .

خامسا : وللأسباب الأخرى التي سوف يوضحها الطالب للمحكمة . واذ تنص المادة ١٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها ، وهو ما اضطر الطالب إلى الوفاء بالأجرة التي حددتها اللجنة لحين الفصل في الطعن

على قرارها ومن ثم يحق له بعد تعديل هذا القرار المطالبة بفروق  
الاجرة وفقا لنص المادة ٢/٢٢ من القانون سالف البيان .

ويركن الطالب في اثبات دعواه لرأى أهل الخبرة ولما تضمنته  
حافطة مستنداته .

### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل اقامة المعلن  
اليهما وأعلنتهما بصورة من هذا وكلفتها بالحضور أمام محكمة ..  
الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا في  
يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع المعلن  
اليه الاول في مواجهة المعلن اليه الثانى الحكم بقبول الطعن شكلا وفي  
الموضوع بتعديل قرار لجنة تحديد الاجرة رقم .. في / / ١٩  
وبجعل الاجرة القانونية لمين النزاع مبلغ .. جنينها شهريا مع الزام  
المعلن اليه الاول برد غمروق الاجرة منذ ابرام العقد في / / ١٩  
وحتى تاريخ رفع الدعوى في شهر ١٩٠٠ وما قد يستجد حتى صدور  
الحكم على أن يقسط ذلك على مدة مساوية للمدة آنفة الذكر ، مع  
المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بسلا  
كثالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم .

ملاحظة : راجع ملاحظات الصيغة رقم ١٣٧ .



( الصيفة رقم ٢٥ )

صحيفة طعن من المجر في قرار لجنة تحديد الاجرة

انه في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/... ومهنته .. المقيم برقم .. شارع ..  
تسم .. محافظة .. ومحلله المختار مكتب الاستاذ .. المحامي الكائن ..  
أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل إقامة كل من :  
١ - السيد/... ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم ..  
محافظة .. مخاطبا ..

٢ - السيد/... .. .. ..

٣ - السيد/... .. .. ..

( يتعين اختتام جميع المستأجرين الذين شملهم قرار اللجنة  
المطعون فيه )

٤ - السيد/محافظة .. بصفته ويعطن بإدارة قضايا الحكومة  
بمقرها الكائن .. مخاطبا ..

وأعلنتهم بالآتي

يمتلك الطالب العقار رقم .. الكائن .. والمكون من .. ( خمسة  
طوابق يشتمل كل منها على ... وحدة سكنية فيما عدا الطابق الارضي  
فيشتمل على ... محل ) وعملا بنص الفقرة الاولى من المادة ١٣ من  
القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فقد قام الطالب باخطار لجنة تحديد الاجرة  
فور إبرام المقد الاول من عقود ايجار هذه الوحدات لتقوم بتحديد

أجرته وتوزيعها على وحداته، وبعد أن فرغت من أعمالها أخطرت الطالب بقرارها رقم ٠٠٠ في / / متضمنا الاجرة الاجمالية للمقار بمبلغ ٠٠٠ جنيتها وتوزيعه على وحداته على نحو ما جاء بالقرار المقدمة صورته بحافطة مستندات الطالب .

واذ التزم الطالب نص المادة الرابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فتولى تحديد الاجرة وفقا للضوابط والمعايير المقررة قانونا ومن ثم ما كان للجنة أن تتناول هذا التحديد بالتعديل ، ووفقا لنص الفقرة الثانية من المادة الخامسة من القانون الاخير يكون الطالب أن يطن على هذا القرار أمام المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها المكان المؤجر خلال ستين يوما من تاريخ اخطاره به . ومن ثم فلن الطالب يقيم دعواه المثلثة طعنا على قرار لجنة تحديد الاجرة رقم ٠٠ بتاريخ / / ١٩ لزيادة اجرة وحدات العقار استنادا للأسباب التالية .

أولا : وفقا للفقرة الاولى من المادة الثانية من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تقدر قيمة الارض وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء . ويسين من التصرفات التي تمت بالنسبة لاراضي مماثلة للارض التي أقيم عليها المبنى من حيث الموقع والمكان أن سعر المتر المربع ٠٠٠ جنيتها في حين قدرت اللجنة سعر المتر المربع بمبلغ ٠٠٠ جنيتها وهو ما يقل عن سعر المثل بمبلغ ٠٠ جنيتها مما أدى الى بفس الاجرة التي حددتها اللجنة باعتبار أن قيمة الارض من عناصر هذا التحديد ، ويبين صدق هذا الدفاع من الاقترارات - أو صور التصرفات - الصادرة من أطراف هذه التصرفات المبرمة في تاريخ معاصر لتاريخ صدور الترخيص والمودعة حافطة مستندات الطالب .

ثانيا : تنص ذات الفقرة المشار اليها بالسبب المتقدم ، على أن  
تقدر قيمة المبنى وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء ، والمراد من ذلك  
هو وقت تمام البناء ، وقد كان سعر المتر في ذلك الوقت وهو  
/ / ١٩ مبلغ ٠٠٠ جنيها ، في حين أن اللجنة قدرته بمبلغ ٠٠٠  
جنيها وبذلك يكون المبلغ الاجمالي الذي خفضته اللجنة من هذا الحضر  
مبلغ ٠٠٠ جنيها .

ثالثا : قدرت اللجنة سعر المتر من الاساسات بمبلغ ٠٠٠ جنيها  
في حين أن السعر الفعلي هو ٠٠ جنيها .

رابعا : قدرت اللجنة قيمة التوصيلات الخارجية بمبلغ ٠٠ جنيها  
بينما هي مبلغ ٠٠ جنيها .

خامسا : كما استبعدت اللجنة تكاليف أخرى كان يتعين عليها  
اضافتها وسوف يوضحها الطالب للمحكمة .

ويركن الطالب في اثبات دعواه لرأى أهل الخبرة ولا تضمنته  
حافطة مستداه .

### بناء عليه

انا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل إقامة المطن  
اليهم وأعلنت كل منهم بصورة من هذا وكلفتهم بالحضور أمام محكمة  
٠٠٠ الدائرة ٠٠٠ بمقرها الكائن بشارع ٠٠ ليسمح المطن اليهم من  
الاولى الى ٠٠٠ ( حسب عدد المستأجرين ) في مواجهة المطن اليه الثاني  
الحكم بقبول المطن شكلا وفي الموضوع بتعديل قرار لجنة تحديد الاجرة  
رقم ٠٠٠ بتاريخ / / ١٩ الى الاجرة المسماة بمقود ايجار وحدان

القرار سلف البيان وهي : مبلغ ٥٥٠ جنيتها بالنسبة للمطن اليه الاول :  
مبلغ ٥٥٠ جنيتها بالنسبة للمطن اليه الثاني ٥٥٠ إلخ مع الزام المطن  
اليهم عدا الاخير المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وتشمول الحكم  
بالنفاذ المجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل الطم ..  
ملاحظة :

(١) أنظر الميعتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .  
(٢) اذا خلت عقود الايجار من تحديد الاجرة وترك المتعاقدان  
ذلك لحين صدور قرار اللجنة على أن يلزم المستأجر بدفع مبلغ  
شهري معين للمؤجر ، ثم صدر قرار اللجنة وطمن عليه المؤجر وطلب  
زيافته ، جاز له أن يضمن طلباته بتسيط الزيادة على عدد من الاشهر  
مساو للاشهر المتقضى بزيادة الاجرة عنها ، فان أغفل ذلك التزمت  
المحكمة بالقضاء به من تلقاء نفسها باعتباره حقا مقرررا للمستأجر  
بموجب المادة ٢٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ دون أن ينمى عليها  
أنها قضت بما لم يطلبه الخصوم .

(٣) يجوز الطمن في قرار اللجنة دون سبق الاخطار به ، والدفع  
بعدم قبول الطمن في هذا القرار لرفعه بعد الميعاد ، دفع شكلي وليس  
دعما بعدم القبول فاذا قضى بقبوله والى استثنافيا تمين اعادة  
الدعوى لمحكمة أول درجة للفصل فيه من جديد . عقد الايجار للمؤلف  
من ٢٤٦ .

(٤) يجب اخطار الملك بقرار اللجنة بكتاب مسجل بطم الوصول  
لينفتح ميعاد الطمن فيه ، والحدليل على ثبوت وصول الاخطار هو علم  
الوصول الذي يتعين ارفاقه بملف اللجنة ولا يفي عنه أن تثبت اللجنة  
بملفها حصول الاخطار . المرجع السابق من ٢٤٨ .

٦ - الدعاوى المتعلقة بالانشآت الآيلة للسقوط والترميم :

( الصيغة رقم ٣٦ )

صحيفة طعن بن الملك في قرار لجنة الحكم المطلى

بترميم العقار

انه في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/ .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع ..  
قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامي الكائن ..  
أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

١ - السيد/ .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم ..  
محافظة .. مخاطبا .. « مستأجر »

٢ - السيد/ .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم ..

٣ - السيد/ محافظ .. بمهنته ويمثلن بادرارة قضايا الحكومة  
بمقرها الكائن .. مخاطبا ..

٤ - مدير الادارة الهندسية بمحافظة .. ويمثلن بادرارة قضايا  
الحكومة بمقرها الكائن .. مخاطبا ..

وأعلنتهم بالآتى

بتاريخ / / ١٩ قام السيد المهندس المختص بالادارة  
الهندسية القائمة على شئون التنظيم بمحافظة .. بمعاينة وفحص  
المقار رقم .. الكائن بشوارع .. قسم .. الملوك للطالب ، وقد

ضمن تقريره ... » تنقل النتيجة التي انتهى اليها التقرير فيما يتعلق بالاعمال اللازمة للترميم » .

ويعد عرض هذا التقرير على اللجنة المختصة حسبما تنص عليه المادة ٥٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، أصدرت قرارها بتاريخ / / ١٩ مضمنا ... » تنقل النتيجة التي انتهى اليها قرار اللجنة فيما يتعلق بالاعمال اللازمة للترميم » .

وبتاريخ / / ١٩ تم اعلان الطالب بقرار اللجنة ، واذ تنص المادة ٥٩ من القانون سالف البيان على أن لكل من ذوى الشأن أن يعطن في هذا القرار في موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ اعلانه بالقرار أمام المحكمة الابتدائية . فقد بادر الطالب برفع هذا الطعن خلال الاجل المشار اليه وذلك للأسباب الآتية :

أولا : تضمن قرار اللجنة أن أعمال الترميم التي أشار اليها تكفى وتجدى في اصلاح العقار في حين أن هذا القرار أغفل الإشارة الى تصدع العقار لوجود .. مما يهدده بالانهيار ولا تجدى فيه أعمال الترميم ، وأنه يخشى منه على حياة الاشخاص وأموالهم عند تنفيذ أعمال الترميم التي أوصت بها اللجنة .

ثانيا : يبين من تقرير الخبير الاستشارى المودع حافظة مستندات الطالب انه بمعاينة العقار الصادر في شأنه القرار المطعون فيه تبين .. وأن حالته لا يجدى معها ترميمه لتصدعه وتحلل مواد بنائه و ... مما يتطلب هدمه وازالته حتى سطح الارض .

ويركن الطالب في اثبات دعواه الى رأى أهل الخبرة وتقدير  
الخبير الاستشاري المودع حافظة مستندات الطالب .

### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل اقامة المظن  
اليهم وأعلنت كل منهم بصورة من هذا وكلفتهم بالحضور أمام محكمة  
... الدائرة ... بمقرها الكائن بشارع ... وذلك ليعموا الحكم  
بقبول الطعن شكلا وفي الموضوع بتعديل قرار اللجنة سالف البيان  
وهدم العقار رقم ... بجميع أجزائه وإزالته حتى سطح الأرض  
فورا مع إلزامهم المصاريف ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ  
المجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

- (١) أنظر المصيفتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالإنذار وإعادة الاعلان
- (٢) يجوز الطعن في القرار فور صدوره ولو لم يطن المالك به .
- (٣) يحسن الاستعانة بخبير استشاري .
- (٤) توجب المادة ٢/٥٩ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ اختتام الجهة  
القائمة على شئون التنظيم .
- (٥) يجوز لكل ذي مصلحة التقدم مطلب لعلم الغشآت الآلية  
للسقوط بالمى الكائن المقار بدائرته للحصول على صورة طبق الاصل  
من القرار .

(٦) كما يجوز تقديم طلب الضرائب العقارية بالحي الكائن بالمعار بدائرتة للحصول على شهادة بالتقدير السنوى الذى يفصله المعار .  
بنوه به الى رقم المعار وعنوانه واسم مالكة .

( الصيغة رقم ٣٧ )

صيغة طعن من المستاجر في قرار هدم

انه في يوم ٠٠ الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/ ٠٠ ٠٠ ومهنته ٠٠ المقيم برقم ٠٠ شارع ٠٠  
قسم ٠٠ محافظة ٠٠ ومحلته المختار مكتب الاستاذ ٠٠ المحامى الكائن ٠٠

أنا ٠٠ محضر محكمة ٠٠ قد انتقلت الى محل اقامة كل من :

١ - السيد/ ٠٠ ٠٠ ومهنته ٠٠ المقيم برقم ٠٠ شارع ٠٠ قسم ٠٠  
محافظة ٠٠ مخاطبا ٠٠ « المالك »

٢ - السيد/محاظ ٠٠ بصفته ويطن بإدارة قضايا الحكومة  
بمقرها الكائن ٠٠ مخاطبا ٠٠

٣ - مدير الادارة الهندسية بمحافظة ٠٠ ويطن بإدارة قضايا  
الحكومة بمقرها الكائن ٠٠ مخاطبا ٠٠

وأعلنتم بالآتى

بتاريخ / / ١٩ قام السيد المهندس المختص بالاداره  
الهندسية القائمة على شئون التنظيم بمحافظة ٠٠ بمعاينة وفحص المعار  
رقم ٠٠ الكائن بشارع ٠٠ قسم ٠٠ المملوك للمطن اليه الاول والذى



يستأجر الطالب احدى وحداته وهي ٠٠ « الشقة رقم ٠٠٠ » فضمن  
تقريره ٠٠٠ « تنقل النتيجة التي أسفرت عنها المعاينة والتي ظن  
اليها التقرير » .

وبعد عرض هذا التقرير على اللجنة المختصة حسبما تنص عليه  
المادة ٥٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تاجير وبيع الاملاك  
وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، أصدرت قرارها بتاريخ  
/ / ١٩ متضمنا ٠٠ « تنقل النتيجة التي انتهى اليها قرار  
اللجنة متضمنا دهم المقار دعما كليا وازالة جميع وحداته حتى سطح  
الارض » .

وبتاريخ / / ١٩ تم اعلان الطالب بقرار اللجنة ، واذ تنص  
المادة ٥٩ من القانون سالف البيان على أن لكل ذوى الشأن أن يظن  
في هذا القرار في موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ اعلانه  
بالقرار أمام المحكمة الابتدائية ، فقد بادر الطالب برفع هذا الطعن  
خلال الاجل المشار اليه وذلك للأسباب الآتية :

أولا : اكتفت اللجنة ببيان مشاهداتها للمقار وضمنت محاضر  
أعمالها مواضع الظل التي وجدت به وانتهت الى ضرورة دهمه وازالت  
حتى سطح الارض دون أن تبين ما إذا كان هذا الظل يؤدي حتما  
الى انهيار المقار أم أن الترميم يجدي فيه وبذلك تكون قد أقامت  
قرارها بالهدم على غير سند من الاصول الفنية وهو ما يهدره وينال  
من النتيجة التي ظن اليها .

ثانيا : يبين من تقرير الخبير الإستشاري المودع حافظة مسندات  
الطالب أنه بمعاينة المقار الصادر في شأنه القرار المطعون فيه تبين ٠٠٠

وأن حالته يجدى فيها الترميم والاصلاح ولا يخشى من انهياره ، وأن القرار المطعون فيه جاء مخالفا للاسس الفنية المتعارف عليها .

ثالثا : لا عبء بتكاليف الترميم والصيانة وأن تجاوزها مبلغ معين لا يحتم هدم المقار بسبب ذلك ، فقد تكفل القانون بتوزيع هذه النفقات .

ويؤكد الطالب في اثبات دعواه الى رأى أهل الخبرة وتقرير الخبير الاستشارى المودع حافظة مستندات الطالب .

#### بفناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل اقامة المعلن اليهم وأعلنت كلامهم بصورة من هذا وكلفتهم بالحضور أمام محكمة .. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمعوا الحكم مقبول المعلن شكلا وفي الموضوع بالفناء قرار اللجنة سالف البيان وبإلزام المعلن اليه الاول بترميم المقار على نحو ما تضمنه تقرير الخبير الاستشارى ، مع إلزام المعلن اليهم المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل الطم ..

ملاحظة : أنظر ملاحظات الصيغة السابقة .

( الصيغة رقم ٢٨ )

صحيفة دعوى مستعجلة بإجراء أعمال الترميم خصيا من  
مستحققات المالك

انه في يوم ٠٠ الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/ ٠٠ ٠٠ ومهنته ٠٠ المقيم برقم ٠٠ شارع ٠٠  
قسم ٠٠ محافظة ٠٠ ومطله المختار مكتب الاستاذ ٠٠ العامي الكائن ٠٠  
أنا ٠٠ محضر محكمة ٠٠ قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/ ٠٠ ٠٠ ومهنته ٠٠ المقيم برقم ٠٠ شارع ٠٠ قسم ٠٠  
محافظة ٠٠ مخاطبا ٠٠

وأعلنته بالآتي

بتاريخ / / ١٩ صدر قرار لجنة المنشآت التي يخشى من  
سقوطها أو التي تحتاج الى ترميم متضمنا ٠٠٠ « وأصبح نهائيا لعدم  
الظن فيه في الميعاد المقرر » وقد ظن عليه المظن اليه بالدعوى رقم ٠٠  
لسنة ١٩ مدنى ٠٠ وقد صدر الحكم فيها قاضيا بتأييد القرار المطعون  
فيه ، وأصبح هذا الحكم نهائيا .

واذ تضمن منطوق الحكم ٠٠ « اجراء أعمال الترميم والصيانة  
وفقا لما تضمنه تقرير اللجنة على أن يتم ذلك فورا » مما مفاده وجوب  
القيام بهذه الاعمال فور صدور الحكم ، ومع ذلك فقد تأخر المظن اليه  
باعتباره مالك العقار عن اجراء هذه الاعمال مما يترتب عليه خطوره  
على حياة وأموال الطالب .

واذ تنص المادة ٣/٦٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه

يجوز للمستأجر اذا تأخر كل من ذوى الشأن والجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائي أو قضي به حكم المحكمة بحسب الاحوال أن يحصل على اذن من القضاء المستعجل في أن يجرى الاعمال المقررة دون حاجة الى الحصول على موافقة المالك وأن يستوفى ما أنفقه خصما من مستحقات المالك لديه . كم أنطلقت الفقرة الثانية من ذات المادة بالجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم في حالة امتناع المالك عن تنفيذ القرار. أو الحكم في الحدة المحددة أن تقوم بتنفيذه على نفقته ، أما وقد تظلت عن مباشرة هذا الحق فقد اضطر الطالب لرفع دعواه ويركن في اثباتها الى القرار النهائي الصادر من اللجنة سألغة الذكر « أو الى الحكم الصادر في الطعن في قرار اللجنة » .

#### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل اقامة المعلن اليه وأعلنت بصورة من هذا وكلفت بالحضور أمام محكمة الامور المستعجلة بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع الحكم بصفة مستعجلة بالتريخيص للطالب في أن يجرى الاعمال التي تضمنها قرار اللجنة المشار اليه « أو تضمنها الحكم الصادر في الدعوى رقم .. لسنة ١٩ فضلا في الطعن على قرار اللجنة سالف البيان » وأن يستوفى ما أنفقه خصما من مستحقات المالك لديه ، مع الزام المعلن اليه المخاريف ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل الظم ..

٧ - الدعوى المتعلقة بغير المستاجر بين الاحتفاظ بسكنه المجرى أو توفير مكان ملائم لملكه أو لحد نظيره :

( الصيغة رقم ٢٩ )

صحيفة دعوى لفلان المستاجر لعدم قبليه بتوفير مكان ملائم لملكه

العين المؤجرة أو لحد نظيره بأقضى تلى لقبه

تة في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/... ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. ومطه المختار مكتب الاسناد .. المحامي الكائن ..  
أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/... ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم ..  
محافظة .. مخاطبا ..

وأعلنت بالآتى

بموجب عند ايجار مؤرخ / / ١٩ استاجر المطن اليه من  
الطلاب الشقة رقم .. المكونة من .. بالمقار المملوك له رقم .. الكائن  
.. بأجرة شهرية قدرها .. جنيها .

وبتاريخ لاحق على ابرام هذا العقد وفى / / ١٩ أقام المطن  
اليه مبنى مملوكا له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات معدة للسكنى .  
ولما كان نص الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٩ لسنة  
١٩٨١ فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة  
بين المؤجر والمستاجر ، يجرى على أنه اذا أقام المستاجر مبنى مملوكا

له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات في تاريخ لاحق لاستجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكته الذي يستأجره أو توفير مكان ملائم للملك أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذي أقامه بما لا يتجاوز مثلي الاجرة المستحقة له عن الوحدة التي يستأجرها منه ، فان مفاد ذلك التزام المستأجر بتوفير مكان ملائم على نحو ما تقدم متى أخطره المالك بذلك في وقت مناسب ، ويعتبر وقتا مناسباً الوقت الذي تنسم فيه أعمال التشطيب وتسليم المبنى ممدداً للاستغلال حتى لا يتذرع المستأجر بالتصرف في جميع الوحدات قبل ذلك اعمالا للنص .

واذ قام الطالب بإنذار المعلن اليه بتاريخ / / ١٩ وقبل اتمام اعمال التشطيب بما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة ٢٢ سالف الذكر وخيره بين الاحتفاظ بسكته الذي يستأجره أو توفير مكان ملائم لابنه السيد/ ٠٠ ٠٠ « الابن قريب من الدرجة الاولى » وحدد له أجلا للرد الا أنه امتنع عن توفير هذا المكان وتبين تصرفه في جميع الوحدات. ومن ثم يهق للطالب وقد أختار المعلن اليه عدم توفير مكان ملائم بالمبنى المملوك له لنجل الطالب ، أن يطلب اخلاء الشقة رقم ٠٠ سكن المعلن اليه وتسليمها للطالب خالية مما يشغلها ، اذ يكون المعلن اليه قد اسقط حقه فيها باختيار البديل .

#### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل إقامة المعلن اليه وأعلنت بصورة من هذا وكلفتها بالحضور أمام محكمة ٠٠ الدائرة ٠٠ بمقرها الكائن بشارع ٠٠ وذلك بجلستها المنعقدة علنا في يوم ٠٠ الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا لیسع الحكم بإخلائه من الشقة سكته المبينة بمعد الايجار المؤرخ / / ١٩ وتسليمها للطالب

خالية مما يشغلها ، مع الزام المطن اليه المصاريف ومقابل اتعاب المحاماة  
وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

ملاحظة :

(١) انظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .  
(٢) اذا تم الانذار على النحو الوارد بالصحيفة ، فلا يجوز  
للمستأجر توقي الاخلاء بعرض احدى وحدات المبنى الذى اقامه على  
المؤجر ، لأن امتناعه عن الرد يدل على اسقاط حقه فى سكته باختياره  
البديل ، والساقط لا يعود .

(٣) يجب أن يكون السكن والمبنى الجديد بمدينة واحدة ، ويعتد  
فى تحديد المدينة بأحكام قانون الحكم المحلى وفقا للمادة ٢١/٢ من  
القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ومن ثم تكون القاهرة مدينة والجيزة  
مدينة .

(٤) لا يجوز اللجوء لهذه الدعوى اذا كان المستأجر الاصلى  
قد تظلى عن العين المؤجرة لأقربائه الذين كانوا يقيمون معه ، واستند  
بمقاره ، لأنه بهذا الترك يفقد صفته كمستأجر فلا يجوز اختصاصه  
للحكم باخلائه من عين لم يصبح مستأجرا لها ، ولا يحتاج بهذا الحكم  
المقيمون الذين أصبحوا مستأجرين أصليين بالترك .

٨ - الدعاوى المتعلقة بهم المبقى غير السكنية لاعادة بنائها :

( الصيغة رقم ٤٠ )

صحينة دعوى اخلاء لهم واعادة البناء

انه في يوم ٠٠ الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/ ٠٠ ٠٠ ومهنته ٠٠ المقيم برقم ٠٠ شارع ٠٠ قسم ٠٠ محافظة ٠٠ ومطلة المختار مكتب الاستاذ ٠٠ المحامي الكائن ٠٠ انا ٠٠ محضر محكمة ٠٠ قد اذ قلت الى محل اقامة كل من :

١ - السيد/ ٠٠ ٠٠ ومهنته ٠٠ المقيم برقم ٠٠ شارع ٠٠ قسم ٠٠ محافظة ٠٠ مخاطبا ٠٠

٢ - السيد/ ٠٠ ٠٠ ٠٠ ٠٠ ٠٠ ٠٠

( يتعين اختتام جميع المستأجرين فيوالى ذكرهم )

واعلنتهم بالآتى

يملك الطالب المقار رقم ٠٠ الكائن ٠٠ والمؤجرة كل وحداته للمطن اليهم لغير أغراض السكنى اذ يستغل المطن اليه الاول المين المؤجرة له بموجب العقد المؤرخ / / ١٩ ومدة ٠٠ في أعمال ٠٠ بأجرة شهرية قدرها ٠٠ جنيتها ، وأن المطن اليه الثانى يستغل المين المؤجرة له بموجب العقد المؤرخ / / ١٩ ومدة ٠٠ في أعمال ٠٠ بأجرة شهرية قدرها ٠٠ جنيتها ( ثم يستمر هذا السرد حتى المستأجر الاخير ) .

واذ تنص المادة ٤٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه يجوز



للك المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكن أن ينبه على  
المستأجرين بإعلان على يد محضر بإخلاء المبنى بقصد إعادة بنائه وزيادة  
مساحته وعدد وحداته وفقا للشروط التي حددتها هذه المادة والتي  
استوفها الطالب وأودع خزانة المحكمة مبلغ التعويض المستحق لكل  
من المعلن اليهم وصرح لهم بصرفه دون قيد أو شرط ، وذلك بعد عرضه  
عليهم عرضا حقيقيا على يد محضر ورفضهم تسلمه ، فقد نبه على المعلن  
اليهم تنبيهه رسميا في / / ١٩ بإخلاء في موعد غايته  
/ / ١٩ .

وقد انقضت ثلاثة أشهر على التنبيه بالإخلاء دون أن يوافق  
جميع المعلن اليهم عليه ، وكانت الفقرة الثانية من المادة ٥٠ من القانون  
سالف البيان تنص على أنه اذا انقضت ثلاثة أشهر على التنبيه بالإخلاء  
دون موافقة جميع المستأجرين عليه جاز للمالك أن يلجأ الى المحكمة  
المختصة للحصول على حكم بالإخلاء ويكون هذا الحكم قابلا للتنفيذ بعد  
انقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ النطق به .

#### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت الى محال إقامة المعلن اليهم  
وأعلنت كل بصورة من هذا وكلفتهم بالحضور أمام محكمة .. الدائرة  
.. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا في يوم ..  
الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليعلموا بالحكم بإخلاء  
كل منهم من المين المؤجرة له بالمقار الملوك للطالب الكائن .. وتسليمها  
خالية مما يشغلها لهدمها وإعادة بنائها ، مع إلزامهم المصاريف ومتسايد  
أتعاب الماماه وشمول الحكم بالنفاذ المجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..  
ملاحظة :

- (١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالإنذار وإعادة الاعلان .  
(٢) إذا وافق جميع المستأجرين على الاخلاء في الموعد المحدد بالتبعية ، ثم امتنع أحدهم عن تنفيذ الاخلاء ، جاز للمالك استصدار حكم من القاضي الامور المستعجلة بطرده فورا . مادة ٣/٥٠ .  
(٣) يقتصر الاخلاء للهدم وإعادة البناء على الجاني المؤجرة كل وحداتها لنوع أغراض السكنى ، والعبارة في ذلك بالغرض الاساسى من الايجار ، فان كانت العين معدة أصلا لأغراض السكنى كشقة ولكن أبرم عقد ليجارها لاستغلالها في غير هذا الغرض ، تمين اعتبارها مؤجرة لنوع غرض السكنى حتى لو كان المستأجر يستغلها مسكنا .

( الصيغة رقم ٤١ )

تتوبه رضى بلخلاء الجنى لهتمه مع عرض  
مبلغ التمويض المستحق عرضا حقيقيا

انه في يوم الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/ .. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع ..  
قسم .. محافظة .. ومطه المختار مكتب الاستاذ .. المحامى ..  
الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد إنتقلت الى محل اقامة كل من :

١ - السيد/ .. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم ..  
محافظة .. مخاطبا ..

٢ - السيد/ .. .. ..

( يتعين التنبيه على جميع المستأجرين فيوالى ذكرهم )

وانذرتهم بالآتى

يمتلك الطالب العقار رقم .. السكان .. والمؤجرة كل وحداته  
للمنذر اليهم لغير أغراض السكنى ، اذ يستغل المنذر اليه الاول العين  
المؤجرة له رقم .. بموجب العقد المؤرخ / / ١٩ فى أعمال .. بأجرة  
شهرية قدرها .. جنيتها ، وأن المنذر اليه الثانى يستغل العين المؤجرة  
له رقم .. بموجب العقد المؤرخ / / ١٩ فى أعمال .. بأجرة شهرية  
قدرها .. جنيتها ( ثم يستمر هذا السرد حتى المستأجر الاخير ) .

واذ تنص المادة ٤٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن  
تأجير وبيع الاماكن وتنظيم الملائكة بين المؤجر والمستأجر على أنه  
يجوز للمالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكن أن يئنه على  
المستأجرين باعلان على يد محضر باخلاء المبنى بتمدد اعادة بنائه  
وزيادة مسطحاته وعدد وحداته وفقا للشروط التى نصت عليها تلك  
المادة ، والتزاما بهذه الشروط فقد حصل الطالب على التصاريح  
والتراخيص والموافقات اللازمة للهدم واعادة البناء ، وقد تضمن  
الترخيص ببناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل  
فيه الوحدات المرخص بهدما ، كما يعرض الطالب رفق هذا مبالغ  
التعويض المستحق لكل من المنذر اليهم عرضا حقيقيا وفقا للتقدير  
الذى نصت عليه المادة سالفه الذكر ، وفى حالة رفضه يودع خزينة  
المحكمة الواقع المبنى بدائرتها مع التصريح بصرفه دون قيد أو شرط .

ولا كانت مدة عقود الايجار جميعها مشاهرة ، ومن ثم فانه وفقا

لنص الفقرة (م) من ذات المادة ينبه الطالب على المطن اليهم باخلاء المبني في موعد أقصاه ستة أشهر من تاريخ هذا التنبيه وعلى المعلن اليهم تقديم اقرارات خلال ثلاثة أشهر من تاريخ التنبيه بموافقتهم على الاخلاء والا اضطر الطالب الى اللجوء الى المحكمة الابتدائية الواقع المبني بدائرتها للحصول على حكم بالاخلاء بمصروفات على عاتقهم .

#### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محال اقامة المنذر اليهم وأنذرت كلا منهم بصورة من هذا ونبئت عليهم باخلاء المبني المؤجرة وحداه لهم والموضح بمصدر هذا الانذار بقصد هدمه وإعادة بنائه وتخصيص لكل منهم وحدة بالمبني الجديد تملح لذات الغرض الذي كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها ، على أن يتم الاخلاء خلال أجل غايته / / ١٩ ( ستة أشهر من تاريخ الاعلان ) ويعرض الطالب بموجب هذا على المنذر اليه الاول مبلغ .. جنيها قيمة التعويض المستحق له عن فترة الاخلاء ، وعلى المنذر اليه الثاني مبلغ .. جنيها قيمة التعويض المستحق له عن فترة الاخلاء ( وهكذا حتى المستأجر الاخير ) وفي حالة رفض هذا العرض تودع المبالغ خزينة محكمة .. على ذمة المطن اليهم ويصرح لكل منهم بصرف ما يفهمه دون قيد ولا شرط .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة : اذا كانت المدة الاتفاقية لجميع عقود ايجار المستأجرين مشاهرة كان الموعد الذي يحدده المالك بالتنبيه للاخلاء لا يقل عن ستة

أشهر من تاريخ التتبع ، فإن وجد عقد مدته الاتفاقية سنة أو أكثر ،  
تعين أن يكون الموعد الذي يحدده الملك بالتتبع للاخلاء لا يقل عن هذه  
المدة بالنسبة لجميع المستأجرين وقد اعتد المشرع في هذا بما تلحق عليه  
المادة ٥٦٣ من القانون المدني .

#### ٩ - الدعاوى المتعلقة بمسكن الزوجية :

( الصيغة رقم ٤٢ )

صديقة دعوى المطلقة . تمكينها من الاستقلال مع محضونها  
بمسكن الزوجية المؤجر

انه في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيدة/... .. المقيمة برقم .. شارع .. قسم ..  
محافظة .. ومحلها المختار مكتب الاستاذ .. المحامي الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل إقامة :

السيد/... .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم ..  
محافظة .. مخاطبا ..

#### وأعلنته بالآتي

كانت الطالبة زوجا للمعلن اليه بموجب العقد الشرعي الصحيح  
منذ / / ١٩ ورزقت منه بأطفالها : (١) الصغير ... البالغ من  
العمر وقت رفع هذه الدعوى ... سنة ، (٢) الصغيرة ... البالغة من  
العمر وقت رفع هذه الدعوى ... سنة . وظلت الطالبة تسكن المعلن  
اليه بمسكن الزوجية المؤجر للاخير ، والكائن بالعقار رقم .. شارع ..  
قسم ..

ويتاريخ / / ١٩ طلق المعلن اليه الطالبة وتمكن من الاستقلال بمسكن الزوجية بدون وجه حق ، ذلك أن نص المادة ١٨ مكررا ثالثا من المرسوم بقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٢٩ الخاص ببعض أحكام الأحوال الشخصية المضافة بالقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٨٥ يجرى بأن « على الزوج المطلق أن يهيئ لصناره من مطلقته ولحضانتهم المسكن المستقل المناسب فإذا لم يفعل خلال مدة العدة ، استمروا في شغل مسكن الزوجية المؤجر دون المطلق مدة الحضانة . وإذا كان مسكن الزوجية غير مؤجر كان من حق الزوج المطلق أن يستقل به إذا هيا لهم المسكن المستقل المناسب بعد انقضاء مدة المدة . وبغير القاضى الحاضنة بين الاستقلال بمسكن الزوجية وبين أن يقدر لها أجر مسكن مناسب للمحصولين لها . فإذا انتهت مدة الحضانة فللمطلق أن يعود للمسكن مع أولاده إذا كان من حقه ابتداء الاحتفاظ به قانونا . وللنيابة العامة أن تصدر قرارا فيما يثور من منازعات بشأن حيازة مسكن الزوجية المشار اليه حتى تفصل المحكمة فيها » .

وإذا كان المقرر قانونا وشرعا ، انه إذا وقع الطلاق بين الزوجين وبينهما صنار فإن المنازعة تثور بينهما فيمن يختص بمسكن الزوجية المؤجر للزوج هل تنفرد به المطلقة والصنار بوصفها حاضنة لهم أو ينفرد به المطلق باعتبار أنه المتعاقد ؟ ونحن نعود لاقوال الفقهاء نجد أنهم قالوا : أن من لها امساك الولد وليس لها مسكن فإن على الاب سكتاهم جميعا . وإذا كان ذلك فإن للمطلقة الحاضنة بعد الطلاق الاستقلال مع محضونها بمسكن الزوجية المؤجر لمطلقها والد المحضون ما لم يعد لها مسكنا آخر مناسباً حتى إذا ما انتهت الحضانة أو تزوجت المطلقة فللمطلق أن يعود ليستقل دونها بذات المسكن .

لما كان ما تقدم ، وكان الصغيران لم يتجاوزا بعد السن الذى

يستثنيان فيه عن حضانة النساء عملاً بنص المادة ٢٠ من ذات المرسوم بقانون اذ يبلغ الاول ٠٠٠ سنة ، والثانية ٠٠٠ سنة ، وهما في حضانتها ومن ثم فانه يحق لها أن تستقل بمسكن النزاع دون المعلن اليه الذي لم يمثل لهذا الحكم رغم انذاره .

### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت الى محل اقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالضور أمام محكمة .. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علناً في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحاً ليسمع الحكم بتمكين الطالبة من عين النزاع رقم .. بالمطار رقم .. شارع .. قسم .. والمؤجرة للمعلن اليه لتستقل بها مع الصغيرين المشمولين بحضانتها مع الزامه المصاريف ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل الظم ..  
ملاحظة :

- (١) انظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالإنذار وإعادة الاعلان .
- (٢) اذا ما ثار نزاع بشأن حيازة مسكن الزوجية ، جاز للنيابة العامة أن تصدر قراراً مؤقتاً بتمكين أحد الخصمين من حيازة هذا المسكن حتى يصدر حكم نهائي في النزاع ، فاذا تبين أن المسكن مؤجر للمطلق وأن الصغار في حضانة المطلقة ، أصدرت قراراً بتمكين المطلقة من المسكن ومنع تعرض المطلق لها ولها الحق دائماً فيه مدة العدة ولو لم يكن مؤجراً .

(٣) اذا كانت المطلقة لم تتجيب أو سلّبت منها الحضانة أو تزوجت فلا يكون لها حق في مسكن الزوجية استنادا لنص المادة ١٨ مكررا ثالثا من القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٨٥ وانما يحق لها التمسك بترك مطلقها المسكن لها قبل الطلاق عملا بنص المادة ٣٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ويتحقق ذلك بنزوله لها عن عقد الايجار وقيامها بالوفاء بالاجرة، فان خلت الاوراق من التنازل ومن الدليل على قيامها بوفاء الاجرة . كان للمحكمة تحقيق واقعة الترك والفصل في النزاع على هدى نتيجة التحقيق .

(٤) لا يحول دون تمكين المطلقة من مسكن الزوجية أن يكون المطلق قد احتفظ بالصغار الذين هم في سن الحضانة ورفض تسليمهم للمطلقة بالطرق الودية لأن العبرة بحق المطلقة في حضانة صغارها ، ولا يطلق تمكينها من عين النزاع على الفصل في طلبها باستمرار حضانتها للصغار .

(٥) لما كانت المطلقة تستمد حقها في البقاء بالمين المؤجرة لطليقتها ، من حقها بحضانة صغارها ، فيظل الاخير هو المستأجر الاصلي للمين وتستمر علاقته المباشرة بالمؤجر فيما يتعلق بحقوق والتزامات كل منهما قبل الآخر ، ولا تكون للمطلقة صفة في ذلك لأنها من الغير بالنسبة لهذه العلاقة الاجارية ، ولها الوفاء بالاجرة اذا امتنع طليقتها عن دفعها عملا بالمادة ٣٣٣ من القانون المدني حتى تتفادى الآثار المترتبة على عدم الوفاء ، وان قضى بالاخلاء لهذا السبب كان لها أن تتوقيه بالوفاء، أمام قاضي التنفيذ عند استشكلها استنادا الى توافر مصلحتها التي يقرها القانون ، أو أمام محكمة الاستئناف اذ لها الطعن على الحكم استنادا لحقها المستمد من القانون الذي اعطاها الحق في البقاء بالمسكن.



وليس استنادا الى العقد لانها ليست طرفا فيه ، ومضى قامت بالوفاء  
حق لها الرجوع على طليقتها بالمبلغ الذي تم الوفاء به عملا بالمادة ٣٧٤  
من القانون المدني ويكون هذا الرجوع وفقا لاحكام القانون الاخير  
وتختص به المحكمة المدنية ، ذلك أن أجر مسكن الضامنة باعتباره من  
النفقات الشرعية لا يرجع به غنى المطلق الا من تاريخ صدور الحكم  
من محكمة الاحوال الشخصية بنقير نفقة الصغار ، ولذلك يحسن أن  
تبادر المطلقة الى استصدار هذا الحكم اذ يكون المطلق مهددا بالحبس  
ان لم يدفع أجر المسكن في مواعيده باعتباره نفقة .

(٦) لما كانت المحكمة الدستورية العليا قضت بعدم دستورية  
القرار بقانون رقم ٤٤ لسنة ١٩٧٩ بتعديل بعض أحكام قوانين الاحوال  
الشخصية الا أن المشرع سرعان ما قنن ذات أحكام هذا القرار بقانون  
باصداره القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٨٥ ونص على العمل به بأثر رجعي  
منذ نفاذ حكم المحكمة الدستورية العليا بنشره في الجريدة الرسمية  
ويترتب على ذلك وأد حكم المحكمة الدستورية في مهده ، مما مفاده أن  
الاحكام التي كانت منصوحا عليها بالقرار بقانون واعاد المشرع النص  
عليها بالقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٨٥ تكون واجبة التطبيق مع اختلاف  
السند لها . فهو القرار بقانون حتى نفاذ القانون الاخير مما مفاده أن  
الحق الذي تقرر استنادا للقرار بقانون لم يسقط بحكم المحكمة  
الدستورية وانما تأكد بالقانون . سالف البيان ، يترتب على ذلك أن  
الدعوى التي رفعت في ظل القرار بقانون تستمر في ظل القانون ١٠٠  
لسنة ١٩٨٥ وعلى المحكمة تطبيق القانون الاخير عليها ، فان كان قد  
صدر الحكم فيها في ظل القرار بقانون يتمكن الحاضنة من مسكن  
الزوجية ثم طعن في هذا الحكم استنادا لحكم المحكمة الدستورية والتي

الحكم وأصبح باتا فان النزاع يستقر على ذلك ، أما اذا صدر القانون ١٠٠ لسنة ١٩٨٥ أثناء نظر الطعن فان النزاع يطرح من جديد على محكمة الاستئناف فتطبق القانون الاخير الذي يتفق مع القرار بقانون وحينئذ يتمكن عليها القضاء بعدم قبول الاستئناف لأنه لم يحتسب للمستأنف سوى مصلحة نظرية بحتة في حين أن مناط قبول الدعوى أو الطعن هو تحقيق مصلحة حقيقية يقرها القانون .

ولا كان مؤدى الحكم بعدم دستورية القرار بقانون رقم ٤٤ لسنة ١٩٧٩ اعتبار هذا القرار كأن لم يكن مما مفاده أن انتفاع الزوجة بمسكن الزوجية خلال مدة سريانه لا يكون له سند من القانون ، الا أن ذلك لا يخلو لزوجها الرجوع عليها بمقابل الانتفاع لأن أساس ذلك الخطأ المباشر من جانب الزوجة وهو أمر منتهى لاستنادها في الانتفاع الى أداة تشريعية ولو صدرت بطريق الخطأ .

( الصيغة رقم ٤٣ )

صحيفة دعوى المطلق بتمكينه من المودة والاستقلال

بمسكن الزوجية

انه في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/ .. وممته .. المقيم برقم .. شارع ..  
قسم .. محافظة .. ومحل المختار مكتب الاستاذ .. المحامي الكائن ..  
أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيدة/ .. المقيمة برقم .. شارع .. قسم .. محافظة ..  
مخاطبا ..

### وأعلنتها بالآتي

كان الطالب زوجا للمطن اليها بصحيح العقد الشرعى ورزق منها على فرائض الزوجية بالولدين ، ، ، ، ، وكانا فى يد المطن اليها وحفانتها عند طلاقه لها ، وعملا بنص المادة ١٨ مكررا ثالثا من المرسوم بقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٢٩ الخاص ببعض احكام الاحوال الشخصية المضافة بالقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٨٥ استقلت المطن اليها بمسكن الزوجية وهو الشقة رقم ٠٠ بالمقار رقم ٠٠ الكائن ٠٠ والمؤجر للطالب بموجب العقد المؤرخ / / ١٩ .

واذ انتهت حضانة المطن اليها للولدين سالفى الذكر لبلوغهم السن الذى يستغنيان فيه عن حضانة النساء ، وذلك بموجب حكم الضم رقم ٠٠٠ لسنة ١٩ والمقدمة صورته بحافظة مستندات الطالب والذى قضى بضم الصغيرين ، ، ، ، ، ابنى الطالب من المطن اليها الى والدهما ليكمل تربيتهم وتثقيفهم ، ورغم تنفيذ هذا الحكم بتاريخ / / ١٩ فقد ظلت المطن اليها تشغل المسكن الذى تمكنت منه باعتبارها حاضنة ، ويانتهاء الحضانة فقد فقدت سند حيازتها له .

ولما كان نص المادة سالفه البيان يجرى بأنه اذا انتهت الحضانة فللمطلق أن يستقل دون مطلقة بمسكن الزوجية اذا كان من حقه ابتداء الاحتفاظ به قانونا ، مما مفاده استرداد الطالب لحقه المتملئ بعين النزاع فور انتهاء الحضانة طالما كان من حقه ابتداء الاحتفاظ به قانونا ، وقد ثبت له ذلك بانتفاء الاسباب التى تحول دونه والاحتفاظ به قانونا ، فلم يتركه لسواه ولم يتفاسخ عنه وظل يوفى بأجرته باعتباره مسكنا لحضانة صغاره .

وتكون دعواه بتمكينه من عين النزاع واستقلاله بها دون المعلن  
انها ، قائمة على أسس صحيح من الواقع والقانون .

### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل إقامة المعلن  
اليها وأعلنتها بصورة من هذا وكلفتها بالحضور أمام محكمة .. الدائرة  
.. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا في يوم ..  
الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا لتسمع الحكم بتمكين  
الطالب من عين النزاع الموضحة بالعقد المؤرخ / / ١٩ واستقلاله  
بها دونها مع إلزامها المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم  
بالنفاذ المجل بلا كفالة .

مع حفظ كلفة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

(١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالإنذار وإعادة الاعلان ..  
(٢) تسرى الصيغة في حالة زواج المطلقة لانتفاء صلاحيتها حينئذ  
لا استمرار حضانتها للسفار حتى لا يعيشون في كنف رجل غريب ،  
ويكون لأبيهم ضمهم الى حضانتهم رضاء أو قضاء .

(٣) يجوز للمطلق أن يضيف طلبا بالزام المطلقة ببيع العين عن  
المدة من تنفيذ حكم الضم وحتى تمكينه منها لانتفاء سندها في حيازتها .

(٤) تنص المادة (٢٠) من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٢٩ ببعض  
أحكام الأحوال الشخصية المعدل بالقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٨٥ على  
أن « ينتهي حق حضانة النساء ببلوغ الصغير سن العاشرة وبلوغ  
الصغيرة سن اثنتي عشرة سنة ، ويجوز للقاضي بعد هذه السن ابقاء

الصغير حتى سن الخامسة عشرة والمخيرة حتى تتزوج في يد الحاضنة بدون أجر حضانة اذا تبين أن مصلحتها تقتضي ذلك ، فلذا قرر القاضي استمرار الحضانة تمين أن تكون هناك أسباب جدية تتحقق معها مصلحة الصغير كما لو كان الأب منحرف لا يؤتمن على صغاره ، فإن لم يكن كذلك تمين ضم الصغار اليه ، وتبقى المطلقة بالمسكن حتى يتم تنفيذ الضم .

١٠ - الدعوى المتعلقة بالايجار الخاضع للقانون المدني :

( الصيغة رقم ٤٤ )

أذار على يد محضر

بعدم الرغبة في تجديد ايجار خاضع للقانون المدني

انه في يوم .. الموافق / / ١٩

بناء على طلب .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة ..  
ومطه المختار مكتب الاستاذ .. المحامي الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. انتقلت الى محل اقامة :

السيد/ .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم ..  
مقاطبة مع ..

وأذنته بالآتي

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ استأجر المئذر اليه من الطالب .. الكائنة .. وقد تضمن البند .. منه أن مدة الايجار سنة واحدة تبدأ من / / ١٩ وتنتهي في / / ١٩ وتتجدد لحد

أخرى مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته في التجديد بموجب انذار رسمي على يد محضر على أن يتم ذلك قبل نهاية المدة الاولى أو المدة التي تجدد العقد فيها بثلاثة أشهر على الأقل .

ولما كان الطالب لا يرغب في تجديد الايجار لمدة تجاوز المدة الحالية التي تنتهى في / / ١٩ فإنه ينذر المعلن اليه بموجب هذا بعدم رغبته في تجديده وينبه عليه بتسليم العين بالحالة التي كانت عليها عند التمساق وذلك فور انتهاء مدة الايجار الحالية والا أصبحت يده عليها يد غاصب ويحق للطالب حينئذ اللجوء لقاضى الامور المستعجلة بطلب طرده وفقاً لما تضمنه البند .. من العقد .

#### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل إقامة المنذر اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بتسليم العين المؤجرة فور انتهاء مدة العقد في / / ١٩ لعدم الرغبة في تجديده .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

( الصيغة رقم ٤٥ )

صحيفة دعوى انتهاء عقد ايجار ارض فضاء والمطالبة

بالإيجار المستحق

انه في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/ .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع ..  
تسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن ..  
أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل إقامة :

السيد/ .. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم ..  
محافظة .. مخاطبا ..

### وأعلفته بالآتي

بموجب عقد مؤرخ / / ١٩ استأجر المطن اليه من الطالب  
قطعة أرض فضاء كائنة بشارع .. قسم .. مساحتها .. مترا مربعا؛  
مسورة بسور من .. « أو غير مسورة » بها هجرة للخفارة ، بغرض  
استغلالها في .. « تشوين مهمات أو اصلاح أو ايواء السيارات أو غير  
ذلك من الأغراض حسبما تضمنه عقد الايجار ان كان المفرض من  
الايجار موضحا به ، وعموما لا يمتد بالفرض « بأجرة شهرية قدرها ..  
جنيها ولدة .. شهرا تبدأ من / / ١٩ وتنتهي في / / ١٩  
وبالرغم من انقضاء هذه المدة امتنع المطن اليه عن تنفيذ التزامه برد  
المين الى الطالب .

ولما كان المقرر قانونا أن كون الأرض مسورة أو مقام عليهما  
بعض المبانى أمر لم يكن محل اعتبار ولا يغير من طبيعة محل العقد  
باعتباره أرضا فضاء ، ومن ثم يخضع لقواعد القانون المدني ولا تسرى  
عليه أحكام التشريع الاستثنائي . نقض ٢٩/١٢/١٩٧٦ طعن ٢١٩ س  
٤٣ ق . لما كان ذلك وكانت المادة ٥٩٨ من القانون المدني تنص على أن  
ينتهي الايجار بانتهاء المدة المينة في العقد دون حاجة الى تنبيه بالاخلاء،  
مما مفاده انحلال سند المطن اليه الذي كان يشغل عين النزاع بموجبه  
لمور انتهاء المدة المحددة بهذا السند وتلقائيا دون حاجة لاتخاذ أى  
اجراء ، ومن ثم تكون يده عليها يد غاصب ويمحق للطالب الرجوع عليه  
فضلا عن انتهاء عقد الايجار بتعويض عن هذا النصب عن المدة التالية

لا انتهاء الايجار وحتى صدور الحكم بواقع مبلغ ٠٠٠ جنيتها شهريا ومن المستقر عليه أن القاضي عندما ينظر في تقدير التعويض في هذه الحالة لا يمتد بالاجرة التي تضمنها العقد وانما يقدر التعويض وفقا لاحكام المسؤولية التقصيرية أى بقدر ما فات المضرور من كسب وما لحقه من خسارة سواء كان الضرر متوقعا أو غير متوقع ، ويركن الطالب في اثبات عناصر التعويض الى التنبية .

### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل إقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفت بالحضور أمام محكمة .. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المتعددة علنا في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع الحكم بانتهاء عقد ايجار الارض الفضاء المؤرخ / / ١٩ وتسليمها للطالب بالحالة التي كانت عليها وقت التعاقد مع الزامه بأن يدفع له مبلغ ٠٠ جنهما كتعويض عن كل شهر اعتبارا من تاريخ انتهاء العقد وحتى صدور الحكم ، مع المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المجمل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل الظلم ..

ملاحظة :

- (١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .
- (٢) يجوز للمؤجر رفع دعوى مستمطة تقتصر على طلب الطرد ويستعان في ذلك بالصيغة المتقدمة حتى عبارة « ومن ثم تكون يده عليها يد غاصب » ثم تضاف الطلبات المستمطة وفقا للصيغة التالية .



(٣) أنظر المادة الرابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في حالة التصريح للمستأجر بالبناء بالأرض .

(٤) راجع في أحكام الأرض الفضاء ، عقد الإيجار للمؤلف من ٤٣٦ وما بعدها .

(٥) فإن كان الإيجار غير محدد المدة كأن يكون مشاهرة ، أو كان محدد المدة ثم امتد لمدة أخرى ، تعين على المؤجر أن ينبه على المستأجر بانتهاء العقد وفقا لنص المادة ٥٦٣ من القانون المدني .

#### ( الصيغة رقم ٤٦ )

صيغة دعوى مستعجلة بطرد مستأجر العين المفروشة

لانتهاؤ مدة الإيجار

انه في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/... ومهنته .. المقيم برقم .. شارع ..  
قسم .. محافظة .. ومحلله المختار مكتب الاستاذ .. المحامي الكائن ..  
أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/... ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم ..  
محافظة .. مخاطبا ..

وأعلنته بالآتي

بموجب عقد مؤرخ / / ١٩ استأجر المعلن اليه من الطالب  
... « الشقة أو المتجر » رقم ... بالمقار رقم .. الكائن .. بقصد  
استعمالها في .. وقد قام الطالب باعداد المين بكافة المنقولات التي تفي

بالغرض من الايجار والمبينة بقائمة المنقولات المرافقة للمقد والموقع عليها من المطن اليه ، وتم الايجار بأجرة شهرية قدرها ٠٠ جنيها ولده ٠٠ شهرا ، تبدأ من / / ١٩ وتنتهى في / / ١٩ وبالرغم من انقضاء هذه المدة امتنع المطن اليه عن تنفيذ التزامه برد المصين الى الطالب .

ولما كان المقرر قانونا أن الايجار متى شمل منفعة المين المؤجرة في ذاتها ومفروشات أو منقولات ذات قيمة تبرر تطبيق منفعة تلك المفروشات أو المنقولات على منفعة المين في ذاتها . فان الايجار في هذه الحالة يخرج عن نطاق قانون ايجار الاماكن ويخضع لاحكام القانون المدني فضلا عن أحكام قانون ايجار الاماكن التى قصد المشرع اعمال أحكامها على الاماكن المؤجرة مفروشة وليس من بينها امتداد عقود ايجار هذه الاماكن حسبما نصت عليه الفقرة قبل الاخيرة من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

لما كان ذلك ، وكانت المادة ٥٩٨ من القانون المدني تنص على أن ينتهى الايجار بانتهاء المدة المعينة في المقد دون حاجة الى تنبيه بالاخلاء ، مما مفاده انحلال سند المطن اليه الذى كان يشغل عين النزاع بموجبه فور انتهاء المدة المحددة بهذا السند تلقائيا دون حاجة لاتخاذ أى اجراء ، ومن ثم تكون يده عليها يد غاصب ، فينمقد الاختصاص لقاضى الامور المستعجلة لدفع هذا الاعتداء لوضع حد لحالة تهدد بالخطر يفسى معها من طول الوقت الذى تستلزمه اجراءات التقاضى أمام محكمة الموضوع مما يتوفر به شرط الاسعجال . نقض ٢٠/١/١٩٥٠ ج ٢ في ٢٥ سنة ٨٩٥ .

### بناء عليه

أنا المحخير سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل اقامة الطن اليه وأعلنته بمسورة من هذا وكلفت بالحضور أمام محكمة الامور المستعجلة بمقرها الكائن بشارع ٥٥. وذلك بجلستها المنعقدة علنا في يوم ٥٥ الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمح الحكم بطرده من العين الموضحة بمقتضى الايجار المؤرخ / / ١٩ مع الزامه المصاريف ومقابل أتعاب المهامه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ٥٥

ملاحظة :

(١) أنظر في تأجير الاماكن المفروشة ، عقد الايجار للمؤلف

ص ٤٤٥ .

(٢) تنص المادة ١٦ من قانون الايجار رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه يحق لمستأجرى المدارس والامسام الداخلية لايواء الدارسين بها والمستشفيات وملحقاتها في حالة تأجيرها لهم مفروشة الاستمرار في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها في هذه الحالات امتدادا قانونيا بذات شروطه ويلتزم المؤجر بموالة صيانة المنقولات حتى توفي بالفسرخص من الايجار .

( المصيفة رقم ٤٧ )

مصيفة دموى مستديرة بطرد مستاجر حديقة لاشتهاء

مدة الإيجار

انه في يوم ٠٠ الموافق / / ١٩ الساعة

بفاء على طلب السيد/ ٠٠ ٠٠ ومهنته ٠٠ المقيم برقم ٠٠ شارع ٠٠

قسم ٠٠ محافظة ٠٠ ومحل المختار مكتب الاستاذ ٠٠ المحامي الكائن ٠٠

أنا ٠٠ محضر محكمة ٠٠ قد انتقلت الى محل إقامة :

السيد/ ٠٠ ٠٠ ومهنته ٠٠ المقيم برقم ٠٠ شارع ٠٠ قسم ٠٠

محافظة ٠٠ مخاطبا ٠٠

وأعلنه بالآتي

يمتلك الطالب حديقة مثمرة بشار ٠٠ مساحتها ٠٠ كائنة ٠٠

استأجرها منه المعلن اليه لمدة ٠٠ سنة تبدأ من / / ١٩ وتنتهي في

/ / ١٩ بأجرة سنوية قدرها ٠٠ جنيها وذلك بموجب عقد إيجار

مؤرخ / / ١٩ ، وبالرغم من انقضاء هذه المدة امنع المعلن اليه

عن تنفيذ التزامه برد الحديقة الى الطالب .

ولما كان المقرر قلنونا أن تشريعات الاصلاح الزراعى ما صدرت

الا لتطبق على عقود ايجار الاراضى التى تزرع بمحاصيل حقلية عادة

دون الحقائق التى يعتبر استئجارها أدنى الى الاستغلال التجارى منه

الى الاستغلال الزراعى خاصة وأن مستأجرى هذه الحقائق غالب

ما يكونون من تجار الفاكهة أو على الاقل ليسوا من مسفار الزراع

الذين قصد المشرع حمايتهم . انظر نقض ١٩٧٤/٤/٧ س ٢٥ من

١٩٤٢ • يدل ذلك على خروج عقود ايجار الحدائق عن نطاق قوانين  
الاصلاح الزراعى وخضوعها للقواعد العامة المقررة فى القانون المضى .  
ذلك ان تلك العقود تؤدى الى استحقاق المستأجر لمنفعة العين وثمراتها .  
نقض ١/١٢/١٩٨١ طعن ٤٣٦ س ٤٨ ق •

واذ تنص المادة ٥٩٨ من القانون المدنى على أن ينتهى الاجار  
بانتهاء المدة المينة فى العقد دون حاجة الى تنبيه بالاخلاء ، مما عفاه  
انحلال سند المعلن اليه الذى كان يشغل الحديقة بموجبه غور لنتهى  
المدة المحددة بهذا السند تلقائيا دون حاجة لاتخاذ أى اجراء • ومن  
ثم تكون يده عليها يد غاصب ، فينمقد الاختصاص للقاضى الامور .  
المستمجلة لحفع هذا الاعتداء لوضع حد لحالة تهدد بالخطر يخشى معا  
من طول الوقت الذى تستلزمه اجراءات التقاضى امام محكمة الموضوع  
مما يتوفر به شرط الاستمجال • نقض ١/٢٠/١٩٥٠ ج ٢٥ فى سنة  
ص ٨٩٥ •

### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن  
اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة الامور  
المستمجلة بمقرها الكائن بشارع •• وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم  
•• الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع الحكم بطرده  
من الحديقة المينة بصدر هذه المصحيفة وبمقد الايجار المؤرخ  
/ / ١٩ مع الزامه المصاريف ومقابل أتماب المحاماء وشمول  
الحكم بالنفاذ المجل بلا كفالة •

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل الطم ••

( الصيغة رقم ٤٨ )

صحيفة دعوى الخلاء للتنازل عن الإيجار رغم انتهاء  
شروط الجددك

انه في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/... ومهنته .. المقيم برقم .. شارع ..  
قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامي الكائن ..  
أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة كل من :  
١ - السيد/... ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم ..  
محافظة... مخاطبا ..

٢ - السيد/... .. .. ..

وأعلنتهما بالآتي

بموجب عقد مؤرخ / / ١٩ استأجر المعلن اليه الاول من  
الطالب المحل رقم .. بالمقار رقم .. الكائن .. بأجرة شهرية قدرها ..  
جنيتها بغرض استعماله في .. ونص البند .. على أنه يحظر على  
المستأجر التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن بغير اذن كتابي  
صريح من المؤجر ، وقد بدأ المعلن اليه الاول في اعداد المحل لمباشرة  
تجارته المؤجر المحل من أجلها ، الا أنه قبل مباشرتها به تتنازل عن  
الإيجار للمعلن اليه الثاني لقاء مبلغ .. جنيهه هسبما تضمنه الاخطار  
الذي تبلمه الطالب متعلقا بهذا التنازل قولاً بأن المعلن اليه الاول قد  
باع للمعلن اليه الثاني المتجر الذي أنشأه بالعين المؤجرة وفقا لنص  
الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني .

ولما كان الثابت أن المعلن اليه الاول استأجر عين النزاع بتاريخ  
/ / ١٩ واستمر في اعدادها لمباشرة نشاطه التجارى حتى تاريخ  
/ / ١٩ وقبل أن يمارس هذا النشاط تتأزل عنها للمعلن انه  
الثانى في / / ١٩. حسبما تضمنه الاخطار سالف البيان .

واذ كان ما تقدم ، وكان المقرر قانونا أن المتجر في معنى المادة  
٢/٥٩٤ من القانون المحنى يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن  
مقومات مادية ومعنوية ، وأن المقومات المعنوية هي عماد فكرته وأهم  
عناصره ، وأن العنصر المعنوى الرئيسى الذى لا غنى عن توافره لوجود  
المحل التجارى والذى لا يختلف باختلاف نوع التجارة هو الاتصال  
بالمعملاء والسمة التجارية باعتباره المحور الذى يدور حوله العناصر  
الاخرى ، فيترتب على غيبته انتفاء فكرة المتجر في ذاتها . نقض  
١٩٨١/١٢/١٩ طعن ٩٨٤ س ٤٦ ق . فيكون المتجر المقول بالتنازل  
عنه لم يكن له وجود ولم يزاوِل نشاطا منذ ابرام عقد الايجار وحتى  
حصول التنازل مما مفاده أن التصرف الذى تم بين المعلن اليهما ليس  
الا تنازلا عن الايجار بغير موافقة المالك لانتهاء الشروط التى يتطلبها  
القانون لا اعتبار التصرف واردا على متجر وذلك لانتهاء وجود المتجر  
ذاته . انظر نقض ١٩٧٧/١٢/١٤ طعن ٦٥٥ س ٤٣ ق بحقد الايجار  
للمؤلف ص ٤٧٢ وما بعدها .

واعمالا للحظر المنصوص عليه بالبند ٠٠ ولنص الفقرة (ج) من  
المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يتمين اخلاء عين النزاع  
وتسليمها للطالب خالية مما يشغلها .

ويركن الطالب في اثبات دعواه لشهادة الشهود والقرائن .

### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل إقامة المعلن اليهما وأعلنت كل منهما بصورة من هذا وكلفتها بالحضور أمام محكمة .. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمعا الحكم باخلاصهما من عين النزاع المبينة بصدر هذه الصحيفة وعقد الايجار المؤرخ / / ١٩ والزامهما بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها ، مع المصاريف ومقابل أتماب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كسالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..  
ملاحظة :

- (١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالإنذار واعادة الاعلان .
- (٢) راجع عقد الايجار للمؤلف من ٤٧٢ وما بعدها فيما يتعلق بالشروط الواجب توافرها في بيع الجدك والآثار التي تترتب على انتقال احداها .
- (٣) أنظر الصيغة رقم ١١٧ بالزام المالك بتحرير عقد ايجار لتوافر شروط الجدك .

١١ - الدعوى المتعلقة بإيجار الاراضي الزراعية :

( الصيغة رقم ٤٩ )

صحيفة دعوى اخلاء لعدم اداء الاجرة

انه في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/ .. ومهنته .. المقيم .. ومحلته المختار مكتب الاستاذ .. المحامي الكائن ..



أنا . محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :  
السيد/ .. ومهنته .. المقيم .. مخاطبا ..

### وأعلنت بالآتي

بموجب عقد ايجار أرض زراعية مؤرخ / / ١٩ ومودعه  
نسخته بالجمعية التعاونية الزراعية بناحية .. استاجر المطن اليه من  
الطالب أرضا زراعية مساحتها .. س ، .. ط ، .. ف بزمام .. مبنية  
الحدود والمطالم بالمقد المثار اليه والمقدمة نسخته بحافظة مسندوات  
الطالب بأجرة سنوية قدرها ... جنيها تستحق في انتهاء السنة  
الزراعية في نهاية شهر .. من كل عام ، واذا انقضت مدة تريد على  
شهرين منذ انتهاء السنة الزراعية / ١٩ دون أن يقوم المطن اليه  
بالوفاء بالأجرة ، فقد أنذره الطالب على يد محضر بالوفاء بالأجرة  
المستحقة خلال خمسة عشر يوما ، وبالرغم من انقضاء هذا الاجل ظل  
المطن اليه على امتناعه .

واذ تنص الفقرة الثانية من المادة ٣٥ من القانون رقم ١٧٨ لسنة  
١٩٥٢ بشأن الاصلاح الزراعي المعدلة بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥  
على أنه لا يجوز طلب فسخ عقد الايجار واخلاء المستأجر من الارض  
المؤجرة بسبب تأخره في اداء قيمة الايجار المستحق الا بعد انقضاء  
شهرين على انتهاء السنة الزراعية وتخلفه عن الوفاء بأجرتها كلها  
أو بعضها .

وقد ألترم الطالب حكم هذا النص كما إنذر المطن اليه حسبما  
تتضي به الفقرة الاولى من ذات المادة دون أن يقوم الاخير بالوفاء  
بالأجرة المستحقة مما اضطر الطالب لاقامة هذه الدعوى .

### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل إقامة المطن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .. الجزئية بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع الحكم بفسخ عقد الايجار المؤدخ / / ١٩ والمبرم فيما بين الطالب والمطن اليه واخلاء الاخر من الارض المؤجرة وتسليمها للطالب ، مع الزام المطن اليه بأن يدفع للطالب مبلغ ٠٠٠ جنيتها قيمة الاجرة المستحقة في ذمته والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

(١) أنظر الصيغة رقم ٣ فيما يتعلق باعادة الاعلان .

(٢) تنص الفقرة الثالثة من المادة ٣٥ المشار اليها على أنه يجوز للمستأجر أن يوفى بالاجرة كلها أثناء نظر طلب المؤجر بفسخ عقد الايجار واخلاء المستأجر من الارض المؤجرة ، أمام المحكمة الجزئية المختصة الى ما قبل اقفال باب المرافعة وفي هذه الحالة لا يجوز الحكم بفسخ عقد الايجار واخلاء المستأجر من الارض المؤجرة ، فإذا تكرر تأخر المستأجر بمد ذلك في الوفاء بالاجرة المستحقة عليه أو بجزء منها خلال شهرين من انتهاء السنة الزراعية ، وجب الحكم بفسخ عقد الايجار واخلاء المستأجر من الارض المؤجرة فضلا عن الزامه بالاجرة وتفحص المحكمة الجزئية مهما كانت قيمة الدعوى ، ويمكن توقي اخلاء أمام المحكمة الاستئنافية بالوفاء بالاجرة قبل اقفال باب المرافعة .

(٣) تنص المادة ٣٦ مكررا (ز) من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ على أنه اذا امتنع المؤجر أو وكيله عن تسليم الاجرة أو اذا امتنع أيهما عن تسليم المستأجر مخالصة مكتوبة عما يؤديه من الاجرة كان للمستأجر أن يودع الاجرة على ذمة المؤجر في الجمعية التعاونية الزراعية المختصة مقابل ايعال من الجمعية أو يودعها الجمعية بموجب حوالة بريدية بكتاب سجل مصحوب بعلم الوصول ، ويعتبر الايداع مبرئا لذمة المستأجر بمقدار ما تم ايداعه من الاجرة .

(٤) لا تقبل الدعوى ما لم يكن عقد الايجار مودعا بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة . « م ٣٦ مكررا (ب) » .

#### ( الصيغة رقم ٥٠ )

صحيفة دعوى اخلاء لمخالفة الاستغلال الخلفون

انه في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/ .. وممته .. المقيم .. ومطه المختار  
مكتب الاستاذ .. المحامي الكائن ..

انا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/ .. وممته .. المقيم .. مخاطبا ..

وأعلنت بالآتي

بموجب عقد ايجار أرض زراعية مؤرخ / / ١٩ ومودعة  
نسفته بالجمعية التعاونية الزراعية بناحية .. استأجر المطن اليه من  
الطالب أرضا زراعية مساحتها ... س ، ... ط ، ... ف بزماء ...  
مبينة الحدود والمعالم بالمقد المشار اليه والمقدمة نسخته بحافظة

مستندات الطالب ، بغرض زراعتها بالحاصيل الزراعية المعتادة ووفقا للعرف الزراعى ، وتضمن العقد التزام المطن اليه بالحفاظ على الارض وعدم انتهاكها أو تركها بورا أو عدم تطهير المراوى والمصارف والا يستعملها فى غير الغرض المؤجرة من أجله . وبالرغم من ذلك ، فقد أقام بها بناء عبارة عن ٥٥ وهو ما ينطوى على اخلال بالتزامه يتمثل فى استغلال الارض استغلالا غير مألوف من شأنه أن يؤدى الى الاضرار بها ضررا يتمثل فى تبوير هذا الجزء الذى أقيم عليه البناء واضعاف تربته وتغير تكوينها ويعتبر اخلالا من المطن اليه بالتزاماته الجوهرية، وقد أنذره الطالب على يد محضر بتاريخ / / ١٩٠

واذ تنص المادة ٣٥ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بشأن الاصلاح الزراعى المعدلة بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ على أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء الاطيان المؤجرة ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد الا اذا اخل المستأجر بالتزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد ، وفى هذه الحالة يجوز للمؤجر أن يطلب من المحكمة الجزئية المختصة ، بعد انذار المستأجر ، فسخ عقد الايجار واخلاء المستأجر من الارض المؤجرة .

لما كان ذلك ، وكان الثابت من المحضر الادارى رقم ٥٥ أن المطن اليه أقام بناء بالارض المؤجرة على نحو ما سلف ، وكان المقرر قانونا انه متى وقعت المخالفة التى تجيز الفسخ والاخلاء فلا يحول دون ذلك ازالة هذه المخالفة اذا ما لجأ المطن اليه الى ذلك بعد انذاره توفيقا لطلب الفسخ والاخلاء .

### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل إقامة

المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفت بالحضور أمام محكمة ..  
الجزئية بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا في يوم ..  
الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع الحكم بفسخ عقد  
الايجار المؤرخ / / ١٩ والمبرم فيما بين الطالب والمعلن اليه .  
واخلاء الاخير من الارض المؤجرة وتسليمها للطالب مع الزامه المصاريف  
ومقابل أتماب المعاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

(١) انظر الصيغة رقم ٣ فيما يتعلق باعادة الاعلان .

(٢) ترفع المنازعات أمام المحكمة الجزئية بفسر رسوم وانظر  
ملاحظات الصيغة السابقة .

#### ( الصيغة رقم ٥١ )

صحيفة دعوى اخلاء للتنازل عن الايجار او للايجار من الباطن

انه في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/ .. ومهنته .. المقيم .. ومحلته المختار  
مكتب الاستاذ .. المحامي الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة كل من :

١ — السيد/ .. ومهنته .. المقيم .. مخاطبا ..

٢ — السيد/ .. ومهنته .. المقيم .. مخاطبا ..

### وأعلنتهما بالآتي

بموجب عقد ايجار أرض زراعية مؤرخ / / ١٩٠٥ ومودعه  
نسفته بالجمعية التعاونية الزراعية بناحية .. استاجر المطن اليه الاول  
من الطالب أرضا زراعية مساحتها .. س ، .. ط ، .. ف مبيئة الحدود  
والمعالم بالمقد المشطر اليه والمقدمة نسفته بحافظة مستندات الطالب ،  
وقد تضمن البند رقم .. منه حظرا يحول دون المطن اليه والتنازل عن  
الايجار أو الايجار من الباطن ورتب جزاء لذلك للفسخ واخلاء الارض،  
وبالرغم من هذا الحظر فقد أخل المطن اليه بهذا الالتزام الجوهرى اذ  
قام بالتنازل عن الارض المؤجرة للمطن اليه الثانى الذى يباشر زراعته،  
لحسابه الخاص ، مما أدى بالطالب الى انذار المطن اليه الاول بهذه  
المخالفة .

واذ تنص المادة ٣٥ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢  
بشأن اصلاح الزراعى المحلة بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ على أنه  
لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء الاطيان المؤجرة ولو عند انتهاء المدة  
المتفق عليها فى العقد الا اذا أخل المستاجر بالتزام جوهرى يقضى به  
القانون أو العقد ، وفى هذه الحالة يجوز للمؤجر أن يطلب من المحكمة  
الجزئية المختصة ، بعد انذار المستاجر ، فسخ عقد الايجار واخلا،  
المستاجر من الارض المؤجرة .

لما كان ذلك ، وكان المطن اليه الاول باعتباره مستاجرا لارض  
زراعية من الطالب قد أخل بالتزام جوهرى قضى به القانون وعقد  
الايجار بأن تنازل عن الايجار « أو أجر من الباطن » ومن ثم يحق  
للتطالب اللجوء للمحكمة المختصة للقضاء بفسخ عقد الايجار واخلا  
المطن اليهما من الارض المؤجرة وتسليمها له .

ويركن الطالب في اثبات دعواه الى كافة طرق الاثبات المقررة  
قانوننا بما في ذلك شهادة الشهود .

### بفناء عليه

انا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل اقامة المطن  
اليهما وأعلنت كلا منهما بصورة من هذا وكلفتها بالحضور أمام محكمة  
.. الجزئية بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المتقدمة علننا  
في يوم .. الموافق / / ١٩ لیسما الحكم بفسخ عقد الايجار  
المؤرخ / / ١٩ والجرم فيما بین الطالب والمعلن اليه الاول  
واخلائهما من الارض المؤجرة وتسليمها للطالب مع الزامهما المصاريد  
ومقابل أتعاب الحماماء وشمول الحكم بالنفاذ المجل بلا كفالة .  
ملاحظة : أنظر الصيغة رقم ٣ فيما يتعلق باعادة الاعلان .

١٢ - الدعاوى المتعلقة بإيجار المال الشائع :

( الصيغة رقم ٥٢ )

صحيفة دعوى بعدم نفاذ الايجار الصادر من أحد الشركاء  
في حق الباقين واخراج المستاجر من المين

انه في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة  
بناء على طلب كل من :

١ - السيد/ .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم ..  
محافظة ..

٢ - السيد/ .. .. .. ..  
ومطلهما المختار مكتب الاستاذ .. المحامي الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل إقامة كل من :  
١ - السيد/ .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم ..  
محافظة .. محافظا ..  
٢ - السيد/ .. .. .. .. ..

### وأعلنتهما بالآتي

يمتلك الطالبان والمعلن اليه الاول العقار .. «توضح أوصافه ومعايه  
وما اذا كان بناء أم أرضا زراعية أم أرضا قضاء» بموجب .. «الميراث  
الشرعى عن المرحوم .. أو العقد المسجل رقم .. أو غير ذلك من  
أسباب كسب الملكية» ملكية شائعة فيما بينهم بالسوية بحق الذات اكل  
منهم .

ولما كان مفاد المادة ٨٢٨ من القانون الحذى أن حق تأجير المال  
الشائع يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء محسوبة على أساس الانصاء  
ولا يثبت لأحد المشتاعين بمفرده طالما أنه لا يمتلك أكثر من نصف  
الانصاء وأن الايجار الصادر من أحد الشركاء متى كان لا يملك أكثر  
من نصف الانصبة لا يسرى في مواجهة باقى الشركاء الا اذا أرتضوه  
صراحة أو ضمنا وأنه يترتب على عدم سريان الايجار من أحد المشتاعين  
في مواجهة الباقيين ثبوت الحق لهؤلاء في اعتبار الايجار غير قائم بالنسبة  
لهم وبالتالي في اعتبار المستاجر متعرضا لهم اذا كان قد وضع يده  
بالفعل على العين .

واذ قام المعلن اليه الاول وهو مشتاع بحق الثلث في قيمة الانصاء  
بتأجير .. للمعلن اليه الثانى الذى وضع يده بالفعل على العين المؤجرة  
وهو تحقق علم الطالبين بذلك بادرا بانذارهما على يد محضر بعدم



موافقتها على هذا الايجار الصادر ممن لا حق له فيه وطلباً اخراج  
المطن اليه الثانى من المين فوراً واذ لم يمثل لذلك أقام الطالبان  
دعواهما المثلثة .

ولما كان المقرر قانوناً أن الايجار الصادر من الشريك الذى  
لا يمتلك أكثر من نصف الانصاء لا يسرى في حق الباقين لوقوع جزء  
منه على ملك الغير فيحق لهؤلاء الشركاء اخراج المستأجر باعتباره  
متمرضاً لهم فيما يملكون « نقض ١٩/١١/١٩٨١ عقد الايجار للمؤلف  
ص ٥٠٨ » .

فما تقدم أن الايجار الصادر من المطن اليه الاول للمطن اليه  
الثانى لا يسرى في حق الطالبين ويعتبر المطن اليه الثانى متعرضاً لهما  
فيما يملكان مما يتمين معه اخراجه من المين .

#### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل إقامة المطن  
اليهما وأعلنت كلا منهما بصورة من هذا وكلفتها بالحضور أمام محكمة  
.. الدائرة بمقرها الكائن بشارع .. وذلك ليسما الحكم بعدم نفاذ  
عقد الايجار الصادر من المطن اليه الاول للمطن اليه الثانى في حق  
الطالبين وبإخراج المطن اليه الثانى من عين النزاع وتسليمها للطالبين  
مع الزامهما المصاريف ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ  
المجمل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

(١) انظر الميمنتين ١ و ٣ فيما يتطرق بالانذار واعادة الاطلاق .

(٢) اذا لم تتعرض الاغلبية على اعمال الادارة التى باشرها أحد الشركاء نفذت تلك الاعمال فى حقها وفقا لاحكام الوكالة الضمنية ، فلذا باشرت الاغلبية بعد ذلك عملا من أعمال الادارة دون أن تفصح عن سحب حق الادارة من الشريك الذى كان قائما بها ، فقد يدل ذلك على أن الاغلبية أرادت سحب هذا الحق منه والافراد به أو مشاركتهم له فى هذه الاعمال ، والوقوف على ترجيح أى من الامرين من مسائل الولقم التى يحصلها قاضى الموضوع من الظروف والملابسات التى اكتتفت هذه الاعمال . .

(٣) تسرى صحيفة الدعوى المتقدمة ولو كانت المين المؤجرة تساوى حصة الشريك المشتاع أو حتى تقل عنها ، ويختلف ذلك عن حالة انتفاع الشريك بحصة تعادل حصته اذ لا يجوز حينئذ اخراجه منها اذ أن المحظور عليه هو أن يؤجرها لينتفع بها غيره .

(٤) أنظر الصيغة رقم ١٧٥ بعدم نفاذ تصرف مدير الشيوخ للنش .

## ١٢ - للدعوى المتعلقة ببطلان عقد الاجار :

( الصيغة رقم ٥٢ )

صحيفة دعوى ابطال عقد اجار له دوره من قاصر

واخلاء المستاجر

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيدة/ .. .. والمقيمة .. بمفتها وصية على ..  
قاصر المرحوم .. ومطلها المختار مكتب الامتاذ .. المحامى الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :  
السيد/ .. .. ومهنته .. القيم برقم .. شارع .. قسم ..  
محافظة .. مخاطبا ..

### وأعلنته بالآتي

توفي المرحوم .. بتاريخ / / ١٩ وانحصر ارثه الشرعي  
في الطالبة باعتبارها زوجة له وفي ابنه القاصر .. حسبما يبين من القرار  
الصادر في مادة الوراثة رقم .. وتاريخ / / ١٩ أصدرت محكمة  
.. الجزئية للاحوال الشخصية قرارا بتميين الطالبة وصية علي القاصر  
سالف الذكر ، ومارست حقها المقرر قانونا .

وبتاريخ / / ١٩ أبرم القاصر عقد ايجار مع المعلن اليه  
انصرف الى .. « العين المؤجرة » وتمكن الاخير بذلك من وضع يده  
على العين سالفة البيان .

واذ كان المؤجر القاصر يبلغ من العمر .. سنة في تاريخ ابرام  
عقد الايجار ومن ثم يكون هذا العقد قابلا للإبطال ويحق للطالبة  
باعتبارها نائبة قانونية عنه أن تتمسك بهذا البطلان ، ذلك لأن نص  
المادة ١١٢ من القانون المدني يجرى على أنه اذا بلغ الصبي المميز  
الثامنة عشرة من عمره واذن له في تسلم أمواله لادارتها أو تسلمها بحكم  
القانون ، كانت أعمال الإدارة الصادرة منه صحيحة في الحدود التي  
رسمها القانون . والمراد بالقانون في هذا المجال هو قانون الولاية على  
المال رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ وقد نص في المادة ٥٥ منه على أنه يجوز  
للمحكمة بعد سماع أقوال الوصي أن تأذن للقاصر الذي بلغ الثامنة  
عشرة في تسلم أمواله كلها أو بعضها لادارتها واذا رفضت المحكمة

الآن فلا يجوز تجديد طلبه قبل مضي سنة من تاريخ صدور القرار النهائي بالرفض . مما مفاده أنه لا يجوز للقاصر إبرام عقد الإيجار وهو عطل من أعمال الإدارة ، كما لا يجوز ذلك للوصى إلا إذا أذنته المحكمة في ذلك ، والا كان القصد قابلاً للإبطال لمصلحة القاصر ولا يزول حق التصك بهذا الإبطال إلا إذا أجازته القاصر بعد بلوغه سن الرشد أو إذا انقضت ثلاث سنوات على بلوغه سن الرشد دون أن يتمسك بالإبطال أو إذا أجازته المحكمة حسبما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة ١١١ من القانون المدني والمادة ١٤٠ من ذات القانون .

لما كان ذلك ، وكان الثابت بالأوراق أن القاصر أبرم العقد المظنون فيه بتاريخ / / ١٩ بينما كان يبلغ من العمر ٠٠٠ سنة دون أن تتخذ الطالبة أية إجراءات للحصول على إذن المحكمة ومن ثم لم يصدر هذا الآن وقد رفعت الطالبة الدعوى بتاريخ / / ١٩ وقبل بلوغ القاصر سن الرشد ومن ثم تكون الدعوى قائمة على سند صحيح من القانون .

### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل إقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفت بالحضور أمام محكمة .. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بطبعتها المنعقدة علناً في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحاً ليسمع الحكم بإبطال عقد الإيجار المودخ / / ١٩ والمبرم فيما بين القاصر ... المشمول بوصاية الطالبة وبين المعلن اليه والذي استأجر الأخير بموجبه عين النزاع المبينة بهذا العقد وبصدر الصحيفة والزام المعلن اليه بتسليمها للطالبة

خالية مما يشغلها ، مع المصاريف ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

(١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالإنذار وإعادة الاعلان .

(٢) يجوز للوصى الذى أبرم الايجار بدون اذن المحكمة أن يطلب ابطاله « راجع مجموعة المبادئ القانونية للمؤلف ، ج ٢ ص ٤٩٧ » .

(٣) اذا بلغ القاصر سن الرشد أثناء نظر الدعوى كان له اجازة الايجار ومن ثم تصبح الدعوى منتفية ، ويشترط لذلك أن تكون العين مملوكة له ، فان كانت شائعة فلا ينفذ الايجار الا اذا كانت له أغلبية التصباء فان لم تكن له هذه الاغلبية كان الايجار غير نافذ في حق الاغلبية وفقا للصيغة السابقة .

(٤) لا يعتد بموافقة الوصى أو قبوله للايجار طالما لم تأذن المحكمة بإبرامه ، لذلك يكون طلب المستأجر احالة الدعوى للتحقيق لاثبات قبول الوصى الضمنى غير منتج ومن ثم تعين رفض هذا الطلب .

(٥) تنص المادة ٥٤ من قانون الولاية على المال على أن « للولى أن يأذن القاصر الذى بلغ الثامنة عشرة في تسلم أمواله لادارتها ويكون ذلك بأشهاد رسمى لدى الموثق وله أن يسحب هذا الاذن أو يحد منه بأشهاد آخر مع مراعاة حكم المادة ١٠٢٧ من قانون المرافعات » أى بشهر الاشهاد الصادر بسلب الاذن أو الحد منه رعاية لحقوق الغير الذين يتعاملون مع القاصر .

( الصحيفة رقم ٥٤ )

صحيفة دعوى بالزام خصم بتقديم ورقة تحت يده  
« عقد ايجار فُقدت نسخته الخاصة بالمؤجر »

انه في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/ .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع ..  
قسم .. محافظة .. ومحلته المختار مكتب الاسناد .. المحامي الذائن ..  
أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل إقامة :  
السيد/ .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم ..  
محافظة .. مقاطعيا ..

وأعلنته بالآتي

بموجب عقد ايجار يستأجر المعلن انيه من الطالب .. « تصدد  
العين المؤجرة » بأجرة شهرية قدرها .. جنيتها تدفع مقدما ، وقد نضمن  
شرطا بمقتضاء يحظر على المعلن اليه النفازل عن الايجار أو التأجير من  
الباطن بدون اذن كتابي صريح من الطالب « أو سلفه » واذ سعى المعلن  
اليه للحصول على هذا الاذن من الطالب الذي تبين فقد نسخته عقد  
الايجار الخاصة به ، ويبدو أن المعلن اليه قد علم بذلك ، فتسام على  
الفور بذأجير العين من الباطن رغم الحظر المشار اليه معتقدا استحالة

ثبات ما اشتمل عليه عقد الايجار بالنسبة للطالب الذي يقيده قانون ايجار الاماكن بأن يكون اثباته للمقد وشروطه بالكتابة وحدهما .

واذ تنص المادة ٢٠ من قانون الاثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ على أنه يجوز للخصم أن يلزم خصمه بتقديم أى محرر منتج في الدعوى يكون تحت يده اذا كان مشتركاً بينه وبين خصمه ويعتبر المحرر مشتركاً على الاخص اذا كان محرراً لمصلحة الخصمين أو كان مثبثاً لزامهما وحقوقهما المتبادلة ، ومن ثم يكون عقد الايجار المطلوب تقديمه مشتركاً بين الطالب كمؤجر والمعلن اليه كمستأجر ويسند الأخير اليه في انتفاع بالمعين المؤجرة ، ومراد الطالب من الزامه بتقديمه لاثبات الحظر من الايجار من الباطن والنازل عن الايجار وأن المعلن اليه قد خالف هذا الحظر بقيامه بتأجير العين من الباطن بغير اذن صريح من الطالب وذلك تمهيداً لاتخاذ الاجراءات القانونية .

واعمالاً لا تقدم ، فإنه يتعين على المحكمة أن أقر المعلن اليه بأن عقد الايجار في حيازته أو سكت ، أن تأمر بتقديم المقد في الحال أو في اقرب موعد تحدده ، أما اذا أنكر المعلن اليه وقام الدليل لدى المحكمة على ثبوت العلاقة الايجارية جاز لها الاخذ بقول الطالب فيما يتعلق بشكل العقد وموضوعه حسبما تنص عليه المادتان ٢٣ و ٢٤ من قانون الاثبات سالف الذكر ، كما يجوز لها إحالة الدعوى الى التحقيق ليثبت لطالب صحة هذا القول .

لما كان ما تقدم ، فإنه يتعين القضاء بالزام المعلن اليه بتقديم عقد ايجار العين المؤجرة خلال اقرب أجل حتى يتمكن الطالب من انفاذ الاجراءات القانونية المترتبة على المخالفة التي اقترعها المعلن اليه على نحو ما تقدم .

### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه إلى محل إقامة المعلن إليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفت بالحضور أمام محكمة .. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة .. لتسامة صباحا لسماع الحكم بالزامه بتقديم نسخة عقد الايجار المؤرخ / / ١٩ المبرم فيما بينه وبين الطالب في أجل غايته / / ١٩ مع ارجاء البت في المصاريف ..

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..  
ملاحظة :

(١) يمكن رفع الدعوى بالطلبات الاصلية مع الزام الخصم بتقديم المحرر فتصدر المحكمة قرارا بذلك تعدد فيه موعد تقديم المحرر فان نقضى دون أن يقدم جاز لها أن تفصل في الموضوع استنادا لأقوال المدعى إذ لم يدحضها المدعى عليه بتقديم المحرر الثابت به ما يشكك هذه الأقوال ، وقد تحيل المحكمة الدعوى إلى التحقيق ليثبت المدعى قواله .

(٢) لا يساغ الدفع بأن عقد الايجار - أو أى عقد آخر - طالما كان ثابتا بالكتابة فلا يجوز اثبات ما يجاوزه أو يخالفه إلا بالكتابة أو أنه لا يسوغ للمؤجر اثبات هذا العقد إلا بالكتابة عملا بنص المادتين ٦٠ : ٦١ من قانون الاثبات مع مراعاة حكم المادة ٢٤ من قانون ايجار الاماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ذلك أن المقرر قانونا أنه طالما سعى الخصم إلى الحصول على الدليل الكتابي من خصمه الذي يحتفظ به باعتبار هذا تحليل مشترك بينهما فامتنع الخصم عن تقديمه ، فإن المادة ٢٤ من قانون الاثبات تجيز في هذه الحالة الاخذ بأقوال المدعى مجردة عن أى دليل



آخر أو مؤيدة بأقوال الشهود حتى لا يضيع حق المدعى إلى الأبد. لحذر  
اثبات دعواه بالدليل الكتابي أو ما يعادله « انظر مجموعة المبادئ  
القانونية للمؤلف ، جزء أول صفحة ٣٤٨ رقم ١٥١ ويراعى أن موضوع  
هذا المبدأ تعلق بمقدار إيجاز وانصب سبب النفي على أن الحكم أجاز  
اثبات موضوع العقد بشهادة الشهود رغم أن عقد الإيجار ثابت بالكتابة،  
فرفضت محكمة النقض هذا النفي استنادا لنص المادة ٢٥٧ مراقعات  
سابق المقابلة للمادة ٢٠ من قانون الاثبات .

(٣) عملا بنص المادة ٢٦ من قانون الاثبات يجوز للمحكمة أثناء  
سير الدعوى ولو أمام محكمة الاستئناف أن تأذن بإدخال الغير لاثرائه  
بتقديم محرر تحت يده مراعاة أحكام المواد من ٢٥ إلى ٢٥ من ذات  
القانون « انظر الصيغة رقم ٣٥٨ » .

(٤) اذا أنكر الخصم وجود المحرر تحت يده ولم يقدم المدعى  
ثباتا كافيا لصحة طلبه وجب أن توجه المحكمة إلى المنكر يميناً « بأن  
المحرر لا وجود له أو أنه لا يعلم وجوده ولا مكانه وأنه لم يخفه أو لم  
يحمل في البحث عنه ليحرم خصمه من الاستدلال به » .

( الصيغة رقم ٥٥ )

صحيفة الطمن بالنقض « مضى »

مودعة قلم كتاب محكمة النقض

محكمة النقض

الدائرة المدنية والتجارية

أودعت هذه الصحيفة قلم كتاب محكمة النقض في يوم .. الموافق .. من شهر .. سنة ١٩ .. وقيد الطمن برقم .. لسنة .. ق ، من الاستاذ .. المحامي المقبول أمام محكمة النقض والسكائن مكتبه برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. بصفته وكيلًا عن السيد/ .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. بموجب التوكيل رقم .. لسنة ١٩ .. توثيق .. والمودع بمحافظة المستندات .

ضد

السيد/ .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة ..

وذلك طعنا بالنقض في حكم محكمة استئناف .. الصادر بتاريخ / / ١٩ في الاستئناف رقم .. لسنة .. ق والذي قضى بقبول الاستئناف شكلا وفي الموضوع .. « ينقل المنطوق كاملا » ، وكذلك في حكم محكمة .. الابتدائية الدائرة .. الصادر بتاريخ / / ١٩ ق الدعوى رقم .. لسنة ١٩ مدنى كلى .. والذي قضى بـ .. « ينقل المنطوق كاملا » .

### الوقائع

تتحصل الوقائع - على ما هو ثابت من الأوراق - في أن الطاعن أقام الدعوى رقم ٥٥ لسنة ١٩ مدنى كلى مساكن ٥٥ ضد المظنون ضده ابتناء الحكم بفسخ عقد الايجار المؤرخ / ١٩ / واخلاء العين النزاع وتسليمها له خالية مما يشغلها ، وقال بيانا لدعواه أن المظنون ضده استاجر منه تلك العين بموجب العقد سالف البيان غير أنه أجرى بها تعديلات جسيمة بتاريخ / / ١٩ وياللة الخطورة على المبنى بأن ازال العائط الفاصل بين ٥٥ وهو من الحوائط الحاملة وقام بفتح باب مما أحدث غللا بكيان المبنى ونقل من عصره الافتراضى فقام بإخذه بتاريخ / / ١٩ باعادة الحالة الى ما كانت عليه ولما لم يفعل أقام دعواه ٥٠ بتاريخ / / ١٩ نذبت محكمة أول درجة مكتب خبراء وزارة العدل لحاينة العين محل النزاع لبيان ما اذا كان المظنون ضده قد أحدث بها تعديلات جسيمة بالفة الخطورة على المبنى وما اذا كانت هذه التعديلات تشكل ضررا عليه ، وبعد أن قدم الخبير تقريره حكمت بتاريخ / / ١٩ برفض الدعوى ، فاستأنف الطاعن هذا الحكم لدى محكمة استئناف ٥٥ بالاستئناف رقم ٥٥ لسنة ٥٥ ق ، فأصدرت بجلسة / / ٢٩ حكمها المنوه عنه فيما تقدم . ولما كان هذا الحكم قد صدر مشويا بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والقصور في التسبيب والاخلال بحق الدفاع فضلا عن مخالفة الثابت في الأوراق ، فإن الطاعن يظن فيه بالنقض للأسباب الآتية :

## السبب الأول

### مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه

أقام الحكم المطعون فيه قضاءه المؤيد لحكم محكمة الدرجة الاولى القاضى برفض الدعوى ، على سند من القول ، بأن الثابت من الأوراق ومن تقرير الخبير المنتدب أن التعديلات التى قام المطعون ضده بها تمت بتاريخ / / ١٩٠٠ وفى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وأثناء نظر الدعوى أمام محكمة الدرجة الاولى صدر القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وعمل به اعتباراً من ٣١ يوليو ١٩٨١ ونصت المادة ١٨ منه على أنه « لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لأحد الاسباب الآتية .. ( د ) اذا ثبت بحكم قضائى نهائى أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة .. أو ضارة بسلامة المبنى .. » بينما كانت المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تشترط أن يكون من شأن التعديلات التى تبرر طلب الاخلاء أن تكون ضارة بمصلحة المؤجر ولم تتطلب أن تكون ثابتة بحكم قضائى نهائى ، وخلصت المحكمة من ذلك الى أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ هو الواجب التطبيق اذ تنطلق أحكامه بالنظام العام فيسرى باثر فورى على كافة الوقائع التى لم يكن قد تم الفصل فيها ، ولما كانت الدعوى لم يصدر فيها مثل هذا الحكم ، فإنه لا يقضى بالاخلاء الا اذا كانت المخالفة ثابتة بحكم قضائى نهائى .

وهذا الذى خلص اليه الحكم مشوب بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه ، ذلك أن المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - والمعمول به اعتباراً من ٩/٩/١٩٧٧ والذى يحكم واقعة الدعوى قد نصت على

أنه « في غير الأماكن المؤجرة مفروضة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية .. (ج) إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الأيجار المعقولة والمتعارف عليها وتضر بمصلحة المؤجر .. وذلك بعد اعذاره بإعادة الحالة الى ما كانت عليه » يدل على أن مخالفة المستأجر لشروط الأيجار المعقولة المبررة للاخلاء مشروطة بأن تكون ضارة بالمؤجر ، وإذ صدر القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمعمول به اعتباراً من ٣١/٧/١٩٨١ ونص في المادة ١٨ منه على أنه « لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية .. (د) إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة .. أو ضارة بسلامة المبنى » مفاد ذلك أن المشرع قصر سبب الاخلاء الذي كان منصوصاً عليه في الفقرة (ج) من المادة ٣١ سالفة الذكر على الاستعمال الضار بسلامة المبنى واشترط أن يكون ذلك ثابتاً بحكم قضائي نهائي ، وكان من الأصول الدستورية المقررة ، أن أحكام القوانين لا تشرى إلا على ما يقع من تاريخ العمل بها وأنه لا يترتب عليها أثر فيما وقع قبلها ، مما مفاده عدم جواز انسحاب أثر القانون الجديد على ما يكون قد وقع قبل العمل به من تصرفات أو تحقق من أوضاع إذ يحكم هذه تلك القضاة الذي كان ممسولاً به وقت وقوعها أصلاً لبدء عدم رجعية القوانين .

غير أن ذلك لا يمتنع من سريان أحكام القانون الجديد على ما يقع من هذا العمل به من تصرفات أو يتحقق من أوضاع ولو كانت

مستندة إلى علاقات سابقة عليه أعمالا لجبا الأمر المعتبر للقانون وذلك مادامت تلك القواعد والاحكام الجديدة غير متعلقة بالنظام العام ، أما اذا استحدث القانون الجديد احكاما متعلقة بالنظام العام فانها تسرى بأثر فوري على المراكز والوقائع القانونية القائمة وقت نفاذه ولو كانت ناشئة قبله .

لما كان ما تقدم ، وكان من المقرر في قوانين ليصار الاماكن أن الاحكام الخاصة بتحديد الاجرة والامتداد القانوني وتمييز أسباب الاخلاء هي قواعد أمرة ومتعلقة بالنظام العام ، ومن ثم فانها تسرى بأثر فوري على جميع المراكز والوقائع القائمة والتي لم تستقر نهائيا وقت نفاذها ولو كانت ناشئة قبل تاريخ العمل بها ، ومؤدى ذلك أنه اذا صدر قانون لاحق تضمن تعديلات في تشريعات ايجار الاماكن كان من شأنه استحداث حكم جديد متعلق بذاتية تلك القواعد الموضوعية الأمرة سواء بالانقضاء أو بالنسخ أو حذف ، فان هذا التعديل يأخذ حكم القاعدة الأمرة من حيث سريانه بأثر فوري على المراكز والوقائع القائمة وقت نفاذه ، أما اذا كان التعديل متصفا على بعض شروط اعمال القاعدة الأمرة - دون مساس بذاتيتها أو حكمها - كما لو استوجب لتطبيقها توافر شروط خاصة أو اتخذ اجراءات معينة ، سواء من اجراءات التقاضي أو الإثبات لم تكن ملقوبة ولا مقررة من قبل ، فان التعديل لا يسرى في هذه الحالة الا من تاريخ نفاذه وعلى الوقائع والمراكز التي تنشأ في ظله دون أن يكون له أثر على الوقائع التي نشأت في ظل القانون السابق ، باعتبار أن القانون الذي رفعت الدعوى في ظله هو الذي يحكم شروط قبولها واجراءاتها وقواعد اثباتها . وقد نصت المادة الثانية من قانون المرافعات على أنه : كل إجراء من اجراءات

الرافعات تم جميعها في ظل قانون معمول به يبقى صحيحا ما لم ينص على غير ذلك ، كما نصت المادة التاسعة من القوانين المدنى على أن « تسرى في شأن الاخلاء التي تعد مقدما للنصوص المعمول بها في الوقت الذي أعد فيه الدليل أو في الوقت الذي كان ينبغي فيه اعداده » .

لما كان ذلك ، وكان المشرع قد استحدث بالتعديل الوارد بالمادة ١٨ آنفة الذكر أمرين أولهما أنه عدل من سبب الاخلاء الذي كان مقررا بنص المادة ٣١/ج من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بأن جملة قاصرا على حالة الاضرار بسلامة المبنى بعد أن كان الاضرار بالمؤجر - وهو أعم وأشمل - هو منطاط الاخلاء في مجال تطبيق تلك الحالة ، والامر الثاني أنه حدد وسيلة الاتبات القانونية لواقعة الاستعمال الضار بسلامة المبنى - أمام محكمة الاخلاء - بصحور حكم نهائى بذلك . مما مفاده أن ما استحدثه القانون رقم ١٣٩ لسنة ١٩٨١ في الامر الاول من تعديل في سبب الاخلاء يتصل بقاعدة موضوعية أمرة ومتعلقة بالنظام العام ومن ثم فانها تسرى بأثر عورى مباشر على المراكز القانونية القائمة والتي لم تستقر بحكم نهائى وقت العمل به ولو كانت قد نشأت في ظل القانون السابق ، أما ما استحدثه في الامر الثاني والمتعلق جائسقراط الحصول على حكم نهائى لاثبات واقعة الاستعمال الضار بسلامة المبنى فانه لا يمس ذاتية القاعدة الأمرة ولا يغير من حكمها بل يضع شرطا لاعمالها اذ استلزم للحكم بالاخلاء ثبوت الاستعمال الضار بسلامة المبنى بحكم قضائى نهائى وهو ما لم يكن مقررا في القانون السابق ومن ثم فانه لا يسرى الا من تاريخ نفاذ القانون الاخير والعمل به حين أن يكون له أثر على الوقائع السابقة عليه سواء رفعت بها الدعوى أو لم ترفع قبل صدوره .

واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، وذهب الى القبول

بإعمال القانون رقم ١٣٩ لسنة ١٩٨١ على واقعة النزاع وتقتضى بتأييد حكم محكمة الدرجة الأولى الذي تطلب للحكم بالإخلاء أن تكون المخالفة ثابتة بحكم قضائي نهائي ، فانه يكون قد خالف القاستون وأخطأ في تطبيقه « أنظر نقص ٢٥/٣/١٩٨٥ بملحق الجزء السادس من مجموعة المبادئ القانونية للمؤلف » .

### السبب الثاني

#### القصور في التمييز والفساد في الاستدلال

أقام الحكم المطعون فيه قضاءه على ما استخلصه من تقرير الخبير المنتدب وانتهى الى القول بأنه ليس من شأن التعديلات التي قام المطعون ضده بها الاضرار بسلامة المبنى قولاً بأنها غير خطيرة ، في حين أن الثابت من هذا التقرير ان المطعون ضده قد أزال حائطا حاملا وهو ما يشكل ضررا بالمبنى اذ أن نقصان الحوائط الحاملة تؤثر في متانة المبنى وقرعته على التحمل وحرمان المالك من التغطية ، ومن ثم كان يتعين على الحكم المطعون فيه أن يستدل من ذلك على توافر الضرر بسلامة المبنى ولو خالف في ذلك ما انتهى اليه الخبير المنتدب باعتبار أن المحكمة هي الخبير الاعلى متى توافرت لديها الماديات التي من شأنها استخلاص النتيجة المتنازع عليها ، وكان المقرر قانونا أن التعديلات التي تجيز طلب الاخلاء هي التي من شأنها أن تؤثر من الناحية الانشائية على المبنى ، مما كان يتعين معه على المحكمة أن هي ثررت أن ليس من شأن التعديلات الاضرار بسلامة المبنى أن تبين في حكمها ماهية هذه التعديلات وكيف استخلصت بعدم تأثيرها من الناحية الانشائية على المبنى طالما أن تقرير الخبير الذي أحالت اليه جاء خطأ من هذا ، فإن لم يعمل ، كان حكمها مشوبا بالقصور في التمييز والفساد في الاستدلال « المرجع السابق : الجزء الرابع صفحة ٨٤٨ » .



## المسألة الثالثة

الخطأ في تطبيق القانون ومخالفة الثابت بالأوراق  
والفساد في الاستدلال

يبين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه استند في قضائه برفض دعوى الإخلاء إلى ما تضمنه عقد الإيجار بالفند ٥٥ من أنه لا يجوز للمستأجر إجراء أى تعديلات بالعين المؤجرة لا من هدم أو بناء أو فتح أبواب أو نوافذ بدون رضا المالك وبموجب إذن كتابى منه والا لقرم بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه بمصاريف على عاتقه ، وخلص الحكم من ذلك إلى أن نية الماقددين قد انصرفت إلى تحديد الجزء على مخالفته بإعادة الحالة إلى أصلها بمصروفات على عاتق المستأجر مما لا يساغ معه القول بفسخ العقد كجزاء على هذه المخالفة أعمالا لنص المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٩ لسنة ١٩٨١ التى تجيز للعُجْر أن يطلب لسخ عقد الإيجار وإخلاء العين المؤجرة إذا ثبت أن المستأجر استعمل المكان المؤجر بطريقة ضارة بسلامة المبنى .

وهذا الذى خلص إليه الحكم المطعون فيه ينطوى على خطأ في تطبيق القانون ومخالفة الثابت بالأوراق ، ذلك أن مجرد الاتفاق على منع المستأجر من إجراء تعديلات بالعين المؤجرة بدون موافقة المالك والا كان ملتبزا بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه ، لا يدل على أن المالك أسقط حقه بموجب ذلك فى طلب الفسخ والإخلاء ، إذ أن المقرر قانونا ، أن الأصل طبقا للقواعد العامة فى القانون المدنى أن المستأجر ملتزم بالألا يحدث تغييرا ضارا فى العين المؤجرة بدون إذن من المالك ، وقد نصت المادة ٢/٥٨٠ من القانون المدنى على أنه إذا ما خالف المستأجر هذا الالتزام ، جاز الزامه بإعادة العين إلى الحالة التى كانت عليها وبالتعويض أن كان له مقتضى ، وجاء هذا النص تطبيقا للقواعد العامة

فيجوز للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني وإعادة العين إلى أصلها أو فسخ  
الاجبار مع التويض في العاليتين إن كان له مقتضى ، فإذا ما خص  
المتضرع بالذكر إعادة الحالة إلى أصلها ، فإن هذا لا يحول دون طلب  
الفسخ إذا توافر ميرره ، لا كان ما تقدم ، وكان ما ورد بالبند سالف  
البيان لا يحول دون حق المؤجر — الطاعن — في طلب الفسخ طبقاً لنص  
المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ومن ثم يكون الحكم  
المطعون فيه قد شابته خطأ في تطبيق القانون ومخالفة الثابت بالأوراق  
فضلاً عن الفساد في الاستدلال . « أنظر نقض ١٩٨٥/٣/٢٥ بملحق  
الجزء السادس بالمرجع السابق » .

#### عن طلب وقف التنفيذ

« يراعى إضافة هذا البند في الحالة التي يجوز فيها تنفيذ الحكم  
المطعون فيه جبرياً كما لو كان صادراً بالإغلاء أو بالإلزام بأداء شيء  
أو إزالة مباني أو غير ذلك » .

وإذا تميز المادة ٢٥١ من قانون المرافعات لمحكمة النقض أن تأمر  
بوقف تنفيذ الحكم مؤقتاً إذا طلب ذلك في صحيفة الطعن وكان يخشى  
من التنفيذ وقوع ضرر جسيم يتعذر تداركه ، ولما كان الثابت أن ضرراً  
جسيماً سوف يلحق بالطاعن من جراء تنفيذ الحكم المطعون فيه ويتعطل  
في .. وهو ما يتعذر تداركه إذا ما نقض هذا الحكم .

#### بنسأ عليه

يطلب الطاعن الحكم بقبول الطعن شكلاً ( وبصفة مستعجلة بوقف  
تنفيذ الحكم إن وجد طلب بوقف التنفيذ ) وفي الموضوع ينقض الحكم  
المطعون فيه رقم .. لسنة .. ق .. وإحالة الأوراق إلى محكمة

استئناف .. لنظره بمعرفة دائرة أخرى مع الزام الطعون ضد المصاريف  
ومقابل أتعاب المحاماة .

( وكيل الطاعن )

أو

يطلب الطاعن الحكم بقبول الطعن شكلا ( وبصفة مستعجلة بوقف  
تنفيذ الحكم ان وجد طلب بوقف التنفيذ ) وفي الموضوع بتقضى الحكم  
المطعون فيه والقضاء في الاستئناف رقم .. لسنة .. ق .. بالنقض  
الحكم المستأنف وبإجابة الطاعن الى طلباته المبينة بصحيفة افتتاح  
الدعوى رقم .. لسنة ١٩ مدنى كلى مساكن .. أو أن يكون مع التقضى  
الاحالة ، والزام المطعون ضد المصاريف ومقابل أتعاب المحاماة .

( وكيل الطاعن )

ملاحظات عامة :

(١) يجب توقيع صحيفة الطعن وجميع صورها المودعة من محام  
مقبول أمام محكمة النقض والا تكن الطعن باطلا وتقضى به محكمة  
النقض من تلقاء نفسها ، أما ايداع الصحيفة سواء بقلم كتاب محكمة  
النقض أو بقلم كتاب المحكمة التى أصدرت الحكم المطعون فيه أو  
بمأمورية الاستئناف غير اجراء يصح من أى محام ولو لم يكن مقبولا  
أمام محكمة النقض ، وصيغته تصدر الصحيفة باسم المحامى الذى قام  
بالايداع ويذكر أنه قام بذلك عن الاستاذ .. المحامى الذى وقع على  
الصحيفة .

(٢) يجب قبل ايداع الصحيفة قلم الكتاب سداد الكفالة ولا يقبل  
قلم الكتاب صحيفة الطعن اذا لم تصحب بما يثبت هذا السداد .

(٣) تجزير صحيفة الطعن من أصلين وعدد من الصور بقدر عدد المطعون ضدهم وترفق حافظة تقدم مع الصحيفة يودع بها سند الوكالة الصادر من الطاعن للمحامى الموكل فى الطعن ، فان كان هذا المحامى غير مقبول أمام محكمة النقض ، تعين عليه — المحامى الموكل — أن يوكل محاميا مقبولا أمامها للطعن بالنقض على الحكم رقم ٠٠ لسنة ٠٠ ق ٠٠ وفى هذه الحالة يجب توقيع الصحيفة من المحامى المقبول أمام محكمة النقض ، على أن يودع بالحافظة سند الوكالة الصادر له من المحامى الموكل وكذلك سند الوكالة الصادر للمحامى الموكل من الطاعن ، فان أودع سنداً واحداً فقط منهما أو لم يودعاً ، كان الطعن باطلاً ، ولكن يمكن تدارك هذا البطلان بإيداع السنتين قلم كتاب محكمة النقض الى ما قبل حجز الطعن للحكم « أنظر فى نماذج هذه السندات ، نماذج العقود والتصرفات القانونية للمؤلف صفحة ٥٨٢ ، ٥٨٣ » كما يودع بها مذكرة شارحة لأسباب الطعن بنفس عدد صحيفة الطعن والمستندات المؤيدة للطعن ما لم تكن مودعة ملف القضية الصادر فيها الحكم المطعون فيه ، وعدد من الصور لوجه الحافظة بقدر عدد صحيفة الطعن وصورة رسمية من الحكم المطعون فيه والحكم الابتدائى وقد تم تعديل المادة ٢٥٥ من قانون المرافعات بالقانون رقم ٢١٨ لسنة ١٩٨٠ وأوجب ضم ملف القضية بجميع مفرداتها من أحكام ومحاضر جلسات وتقارير خبراء ومذكرات الخصوم وما تقدموا به من مستندات ما لم تكن هذه المستندات قد سحبت فيلترزم صاحبها بإيداعها قلم كتاب محكمة النقض خلال الاجل المقرر ، فان كان هو الطاعن أودعها مع صحيفة الطعن أو خلال سيعاد الطعن ، أما ان كان هو المطعون ضده أودعها خلال الاجل المصرح له بتقديم مذكرة رداً على أسباب الطعن أى خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ اعلانه بصحيفة الطعن ، فان أودعت المستندات بعد ذلك أو قدمت

المحكمة أثناء نظر طلب وقف التنفيذ ضمن طرحها علانياً تم ذلك بمعد  
الواعيد المشار اليها على أن يحرر بها محضر وفقاً للصيغة ٤٨٨ .

وفيما يلي بياناً بالمستندات التي تودع الحافظة التي تقدم مع  
صحيفة الطمن :

١ - عدد ٥٥ من صحيفة الطمن « بقدر عدد المظنون ضدّهم  
وأصل لقلم الكتاب » .

ب - سند توكيل الأستاذ ٥٥ المحامي المقبول أمام محكمة النقض  
برقم ٥٥ لسنة ١٩ توثيق ٥٥ يفول له الطمن بالنقض .

ج - سند التوكيل رقم ٥٥ لسنة ١٩ توثيق ٥٥ الصادر من  
الطاعن السيد/ ٥٥ للاستاذ ٥٥ المحامي الذي وكل بدوره الأستاذ ٥٥  
المحامي الذي وقع على صحيفة الطمن « يضاف هذا البند عندما يكون  
المحامي الموكل ليس مقبولا أمام محكمة النقض ويكون التوكيل الصادر  
له من الطاعن يفول له توكيل الغير .

ويجوز ايداع سندی الوكالة الى ما قبل اقفال باب المرافعة أمام  
محكمة النقض ان لم يتيسر ايداعها مع صحيفة الطمن .

د - عدد ٥٥ من المذكرة الشارحة « بقدر صور صحيفة الطمن » .

هـ - عدد ٥٥ من وجه حافظة المستندات « بقدر صور صحيفة  
الطمن » .

ز - المستندات المؤيدة للطمن ما لم تكن مودعة ملف القضية ،  
على أن تذكر سلسلة سند بعد سند وصورة رسمية من الحكم المظنون  
فيه وأخرى من الحكم الابتدائي .

(٤) يرفق بأصل صحيفة الطعن طلب ايداعها قلم الكتاب «الصحيفة  
٤٨٥» أما الأصل الثاني يرفق به صحيفة الاعلان «الصحيفة ٤٨٦» وصور  
الصحيفة ليقدمها قلم الكتاب لقلم المحضرين لاعلاتها ورد الأصل اليه .

(٥) رسوم النقص : ١٥ جنيها رسم ثابت ، ٦ جنيها رسم اضافي  
لدور المحاكم ، ٨ جنيها رسم ثابت على طلب وقف التنفيذ ان وجد ،  
٦ جنيها رسم اضافي على هذا الطلب . وتلمق طوابع الحماماء على  
أصل الصحيفة المودع قلم الكتاب .

أما الكفالة فتقدرها خمسة وعشرون جنيها في الطعن في حكم محكمة  
الاستئناف ، وتكون خمسة عشر جنيها في الطعن على حكم المحكمة  
الابتدائية منمقدة بهيئة استئنافية . ويمفى من الكفالة من يمفى من  
الرسوم ولا تتعدد الكفالة في حالة تعدد الطاعنين .

ويسدد مبلغ ١٢٥ مليما على أصل المذكرة الشارحة ، ٣٢٥ مليما  
على مذكرة الرد على أسباب الطعن « أنظر الصحيفة رقم ٤٩٧ فيما يتعلق  
بطلب الجافاة » .

( المصيلة رقم ٥٦ )

صحيفة استئناف حكم تقدير اجرة

انه في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/ .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع ..  
قسم .. محافظة .. ومطه المختار مكتب الاستاذ .. المحامي الكتكن ..  
انا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/ .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم ..  
محافظة .. مخاطبا ..

وأعلمته بالآتي

بموجب عقد مؤرخ / / ١٩ استأجر الطالب من المطن اليه  
الشقة رقم .. بالمطار رقم .. الكتكن بشارع .. قسم .. محافظة ..  
وهي عبارة عن .. حجرات وصالة ومطبخ ودورة مياه ، باجرة شهرية  
تقدرها .. جنيتها وقد تم هذا التقدير مبدئيا وحتى تقدير اللجنة .

واذ أخطرت لجنة تقدير الاجرة بشغل وحدات المقار ، فقد قامت  
بمعايينته ثم أصدرت قرارها بتاريخ / / ١٩ بتقدير اجرة الشقة  
سابقة البيان بمبلغ .. جنيتها شعريا ، واذا أخطر المطن اليه بهذا القرار  
بتاريخ / / ١٩ فقد يادر بالظمن عليه بالدعوى رقم .. لسنة ١٩  
مضى على مساكن .. ابتغاء الحكم بزيادة هذه الاجرة وركن في اثبات  
طعنه الى رأى أهل الخبرة ، فنصحت المحكمة خيرا للانتقال الى عقار  
النزاع ومعايينته لبيان .. وتقدير اجرة عين النزاع الى نهاية ما تضمنه  
منطوق الحكم التمهيدى . ويتاريخ / / ١٩ أودع الخبر تقريره  
انتهى فيه الى .. وقد اجرة بمبلغ .. جنيتها شعريا . بيدما قدم

الطالب تقريراً استشارياً تضمن .. وإن الأجرة تقدر بمبلغ .. جنيتها شهرياً ، إلا أن الحكم المستأنف اعتق رأى الذى انتهى إليه تقرير الخبير المنتخب ، وقضى بجلسة / / ١٩ بتقدير أجرة عن انزعاج بمبلغ .. جنيتها شهرياً « ينقل منطوق الحكم كاملاً » استناداً للأسباب التى حل عليها هذا التقرير .

واذ صدر هذا الحكم مشوياً بمخالفة للقانون والفسطأ في تطبيقه والقصور في التسيب فضلاً عن الفساد في الاستدلال ، فإن الطالب يطمح عليه بالاستئناف للأسباب التالية :

#### أسباب الاستئناف

##### أولاً : مخالفة القانون والقصور في التسيب :

تتضمن المادة الثانية من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن تقدر قيمة الأرض بالنسبة إلى الأماكن التى لم ينشأ بها أسكان فاخر ، وفقاً لثمن المثل عند الترخيص بالبناء وتقدير قيمة المبنى وفقاً للتكلفة الفعلية وقت البناء ، واذ يبين من تقرير الخبير المنتخب الذى أقام الحكم المستأنف قضاءه عليه ، أن خبير الدعوى قام بتقدير ثمن المتر من الأرض بمبلغ .. جنيتها باعتباره ثمناً للمثل دون أن يحدد الوقت الذى أتفذه ضد هذا التقدير وهل هو وقت الترخيص بالبناء أم وقت البدء في البناء أم وقت الانتهاء من البناء ، وبما أن انتهى الخبير إلى تقدير ثمن المتر من المبنى بمبلغ .. جنيتها وفقاً للتكلفة الفعلية وقت البناء ، دون أن يحدد هذا الوقت الأخير وهل وقت البدء في البناء أم وقت الانتهاء منه ، وكلها أمور من شأنها أن يتم



وبما وجه الرأي في الدعوى ، واذ رُدد الحكم المستأنف ما تضمنه تقرير  
الخبر المنتدب دون أن يعنى ببحث هذه الأمور فإنه يكون مشوباً بمخالفة  
القانون فضلاً من القصور في التصبيب .

#### ثانياً : الخطأ في تطبيق القانون :

تنص الفقرة الاولى من المادة الاولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة  
١٩٨١ المشار اليه على أنه لا يجوز أن تزيد الاجرة السنوية للاماكن  
المرخص في اقامتها لاغراض السكنى على  $\frac{7}{100}$  من قيمة الارض والمباني  
وعلى ألا تتل المساحة المؤجرة لهذه الاغراض عن ثلثي مساحة مباني  
العقار . مما مفاده أنه يجب أن يتضمن المقار وحدات سكنية مؤجرة  
أو معدة للإيجار تشغل ثلثي مساحة مبانيه على الاقل وحينئذ لا يجوز  
أن تزيد الاجرة السنوية على  $\frac{7}{100}$  على نحو ما تقدم ، واذ بين من  
تقرير الخبر الذي أقام الحكم المستأنف قضاؤه عليه ، أن الخبر المنتدب  
لم يوضح تلك العناصر جميعها حتى تسرى النسبة سالفة الذكر ان كانت  
تلك العناصر تحققت على الطبيعة وتضمنتها المعاينة أم تخلف بعضها  
ولم يدخله الخبر في الاعتبار عند اجراء التقدير ، وهي مسائل قانونية  
واجبة حتى يجىء التطبيق صحيحاً ، الا أن الحكم المستأنف لم يلتزم  
بها وأخطأ في تطبيقها على الواقع اذ أن الوحدات المخصصة لاغراض  
السكنى لم تصل الى ثلثي مساحة مباني المقار ومع ذلك قدر الحكم  
المستأنف الاجرة السنوية لهذه الوحدات على أساس  $\frac{7}{100}$  من قيمة  
الارض والمباني ، وهو ما يضمنه بالخطأ في تطبيق القانون .

#### ثالثاً : مخالفة النيات في الاوراق :

يبين من نص المادة الثانية من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١  
المشار اليه أن قيمة الارض تعدد وفقاً لثمن المثل عند الترخيص بالبناء ،

واذ صدر للترخيص بتاريخ / / ١٩ ومن ثم يكون هذا الوقت هو الممول عليه عند تقدير قيمة الأرض الماثلة، وقد تقدم الطالب بأرقام عقود بيع مسجلة محررة في أوقات قريبة من هذا التاريخ متضمنة أن الثمن الوارد بها هو ذاته الذى تضمنته العقود الابتدائية المبرمة بين ذات أطراف تلك العقود المسجلة وعن أراضى مماثلة من حيث الموقع والمساحة للأرض التى انشئ عليها البناء ، وكان ثمن المتر .. جنيها ، واذا لم يأخذ الحكم المستأنف بذلك ولم يرد عليه ، فإنه يكون قد خالف الثابت فى الأوراق .

#### رابعا : التصور فى التسبيب :

تقدم الطالب لمحكمة الدرجة الاولى بتقرير استشارى ضمنه .. وانتهى الى تقدير اجرة عين النزاع بمبلغ .. جنيها شهريا الا أن الحكم المستأنف لم يرد على الاسباب التى تضمنها هذا التقرير وكلها أسباب من شأنها أن يتغير بها وجه الرأى فى الدعوى ، مما يشوب الحكم بالقصور فى التسبيب . وللاسباب الاخرى التى يبيدها الطالب اثناء المرافعة .

#### بناء عليه

أنا المحضر بالذکر قد انتقلت فى تاريخه الى محل إقامة المطن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفت بالحضور أمام محكمة استئناف .. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بطبقتها الممثلة علنا فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا لسماع الحكم بقبول الاستئناف شكلا وفى الموضوع بتعديل الحكم المستأنف وتقدير اجرة الشقة رقم .. بالمقار رقم .. مصل عقد الايجار المورح

١٩ / ١٠ مصلح .. جنبها سوريا مع لزوم الطعن اليه المصاريف  
ومقابل أتعاب المحاماة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولاجل الظم ..  
ملاحظة :

(١) راجع للصيغة ٣ بالنسبة لاعادة الاعلان .

(٢) بالنسبة لتفسير الاجرة للاماكن التي تسرى عليها القوانين  
السابقة على القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ راجع مجموعة المبادئ .  
القانونية للمؤلف الجزء الرابع .

(٣) الطعن في قرار لجنة تفسير الاجرة هو دعوى ترفع الى  
المحكمة الابتدائية طعنا على هذا القرار ، واذا نصت الفقرة الاخيرة من  
المادة الخامسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الممول به اعتبارا من  
٣٠/٧/١٩٨١ على أنه لا تسرى على هذه الطعون - الدعاوى - احكام  
المادتين ١٨ ، ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مما مفاده أن أصبح  
استئناف الاحكام الصادرة في هذه الطعون خاضعا للقواعد العامة المقررة  
في قانون المرافعات من حيث الحالات التي يجوز فيها الطعن بالاستئناف  
وكيفية رفعه وميعاده ، مؤدى ذلك جواز استئناف هذه الاحكام ولو لم  
يكن الحكم مشوبا بالخطأ في تطبيق القانون ويكون ميماد الاستئناف  
أربعين يوما من يوم صدور الحكم أو من يوم اعلانه حسب الاحوال  
ويرفع بصحيفة تودع قلم كتاب محكمة الاستئناف ، وتسرى هذه  
الاحكام على الدعاوى التي رفعت في ظل القانون الاول أما تلك التي  
رفعت في ظل القانون الأخير رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فنظل خاضعة لاحكامه  
وكذلك الاحكام الصادرة فيها باعتبارها مسائل اجرائية .

(٤) تقدم صحيفة الاستئناف من أصلين وعدد من الصور بقدر عدد المدعى عليهم ، ويجب التسك بها بالدفع والشكليات والاسقاط الحق فيها .

(٥) تظن صحيفة الاستئناف لشخص المستأنف عليه أو في موطنه الأصلي ، فإن كان قد اتخذ موطنًا مختارًا في ورقة إعلان الحكم المستأنف ، جاز للمستأنف إعلانه في هذا الموطن المختار ، وإذا كان المستأنف عليه هو المدعى أمام محكمة أول درجة وصدر لصالحه الحكم ولم يكن قد بين في صحيفة لفتتاح الدعوى موطنه الأصلي ، جاز إعلانه بصحيفة الاستئناف في موطنه المختار المبين بهذه الصحيفة ، ويترتب على مخالفة ذلك بطلان الإعلان وهو بطلان نسبي غير متعلق بالنظام العام ولا يملك التسك به إلا من شرع أصلته ولو كان الموضوع غير قابل للتجزئة ، ومتى وقع الإعلان باطلا ، فإن الغاية منه لم تتحقق ولو حضر المستأنف عليه ، ويتمين القضاء ببطلان الاستئناف صلابنص المادة ٢١٤ مرافعات دون المادة ٧٠ منه ، إذ يترتب على عدم الإعلان أو بطلانه عدم انعقاد الخصومة في الاستئناف ولا يخفى أي إجراء آخر من ذلك كما أن الحضور لا تتمتع به الخصومة .

( الصيغة رقم ٥٧ )

صحيفة استئناف حكم تدين أو عدم

انه في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/..... ومبنت .. المقيم بـرقم .. شارع ..  
تسم .. محافظة .. ومجله المختار مكتب الاستاذ .. القاضي للكل ..  
أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل لجلسة ..

١ - السيد / .. .. وصحته .. القيم برقم .. شارع .. قسم ..  
محافظة .. محافظيا ..

« ويضاف باقى سكان وحدات المقار » .

٢ - السيد محافظ .. بمكتبه الرئيس الاعلى للجهة الادارية  
المختصة بشئون التنظيم « مراقبة الاسكان » ويمثلن بادارة تفصليا  
الحكومة بمقرها الكائن ..

« يتطلب القانون مخاصمة الجهة الادارية ابتدائيا واستئنافيا » .

وأعنتهم بالآتى

يمتلك الطالب المقار رقم .. الكائن بشارع .. قسم .. محافظة ..  
ويؤجر وحداته للمطن اليهم فيما عدا الاخير ، ونظرا لقدم عمده وتداعى  
مبانيه ، فقد تلقى الطالب القرار رقم .. لسنة ١٩ الصادر من لجنة  
المنشآت الآيلة للسقوط التابعة للمطن اليه الاخير بتاريخ / / ١٩  
متضمننا ترميم المقار سالف البيان وذلك .. « الترميمات التى تتضمنها  
القرار » .

ولا كان هذا القرار صدر بالمخالفة لكافة الاصول الفنية التى كان  
يتمين الالتزام بها عند اعداده ، اذ كان يتعين معاينة المقار واجراء  
الفحوص اللازمة لاساساته وهيكله والجدران الخاملة والأسقف والسلم  
للتوقوف عن مدى جدوى الترميم ، وهل يجدى فيه ذلك أم يتطلب عمده  
كلية وإزالته حتى سطح الارض اذا ما كانت نفقات الترميم باهظة  
الاقتباسية لاطلاقا مع ما يثله من ربح ، وهو ما يستقر منه الطالب الى  
الوطن على هذا القرار بالدعوى رقم .. لسنة ١٩ مدنى قلى ..

بطلب قبول الطعن شكلا وفي الموضوع بتعديل قرار الترميم والحكم  
بهدم المقار هدا كليا حتى سطح الارض ..

وبجلسة / / ١٩ قضت المحكمة بتدب خير هندسي عهدت  
اليه بالانتقال للمقار الصادر بشأنه القرار المطعون فيه لمأينته وبيان  
ما به من تظلمات وما اذا كان الترميم يجدي في اصلاحه وتكاليف ذلك  
أم أن حالته تتطلب مدحه كلية ، فقدم الضير تقريره انتهى فيه إلى أن  
الترميم يجدي في اصلاح المقار بتكاليف قدرها .. جنيا ولا مبرر  
لمدحه .

وتقدم الطالب بتقرير استشاري تضمن أن عمر المقار جاوز ..  
سنة وأن حالته تذر بخطر وشيك لوجود ..

وبالرغم من ذلك استندت المحكمة إلى تقرير الضير المنتدب  
وبجلسة / / ١٩ قضت بتأييد القرار المطعون فيه و .. « ينقل  
منطوق الحكم كاملا » واذ جاء هذا الحكم مشويا بالقصور في التسييب  
والاخلال بحق الدفاع فإن الطالب يطعن عليه بالاستئناف للأسباب  
التالية :

#### اسباب الاستئناف

اولا : القصور في التسييب :

استند الطالب إلى أوجه دفاعه الفاتية بصحيفة الطعن على قرار  
اللجنة الصادر بالترميم رقم .. لسنة ١٩ وما تضمنته مذكرته المقدمة  
لمحكمة الدرجة الاولى بجلسة / / ١٩ وقد انصرف دفاعه إلى أن  
اللجنة لم تعين المقار فحصا جنيا وفقا للاصول المقررة في مثل هذا

النزاع ، اذ اكتفت بالحماية الظاهرة التي لا تحتمل النزاع ، وكان يتعين عليها الكشف عن الاساسات والاسقف التي قال عنها الخبير الاستشاري بعد الكشف عنها انها أصبحت واهية لتظل المواد المكونة لها معا يتنذر بخطر وشيك الوقوع ، وأن السبب في التصدع الظاهر بأماكن متعددة من المقار يرجع الى بدء تطل الهيكل الانشائي والاساس الحامل .

ومع ذلك ، ورغم تقديم تقرير الخبير الاستشاري حاملا كل هذه النذر ، اكتفى الحكم في طرحه له الى القول بأنه يطمئن الى الاسس التي أقيم عليها تقرير الخبير المنتدب وأنه يمتنع أسبابه ويتخذ منها أسبابا لقضائه ، دون أن يسمى الى تحقيق ما أورده الخبير الاستشاري في تقريره والرد عليه بأسباب خاصة وهو مما قد يتنمى به وجه الرأى في الدعوى ، ويصم الحكم بالقصور المبطل في التسبب .

#### ثانيا : الاخلال بحق الدفاع :

تمسك الطالب أمام محكمة الدرجة الاولى بفساد تقرير الخبير المنتدب لفساد الاسس التي أقيم عليها لمخالفتها للاصول الفنية المتعارف عليها عند معاينة المقارات المبنية في حالة الطمن في قرارات الترميم أو الهدم حتى يمكن الفصل في هذا الطمن بالتأييد أو الالغاء ، ومؤدى هذه الاحول أن يقوم الخبير بإجراء معاينة فنية على الطبيعة وذلك بمناظرة الملاحظات التي تضمنها تقرير اللجنة المتمعن فيه والكشف عن الاساسات والاسقف لبيان الاسباب التي أدت لتصدع البناء وهل يرجع ذلك الى خلل يمكن تداركه فنيا أم الى تطل المواد المستعملة في البناء وفقا لما تضمنه التقرير الاستشاري ، وخلص الى نصب لجنة من الخبراء للفصل في النزاع الفني وليكون تقريرها هو المرجح ، الا أن محكمة أول درجة طرحت هذا الطلب قولا بأنها غير ملزمة بإجابتها طالما

كان في أوراق الدعوى ما يكفي العمل فيها ، وهو قول يعموه السند القانوني عندما تنظر مسألة فنية مؤثرة يجب حسمها ولم تكن في أوراق الدعوى ما يجعل ردا عليها ، اذ ظلمت المحكمة الى أن التزميم يجدى بينما انتهى الخير الاستشارى الى عكس ذلك بسبب تطل مواد البناء . ومن ثم يكون الحكم مشويا بالاخلال بحق الدفاع . وللاسباب الاخرى التى يديها الطالب بطلسات المرافعة .

### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل اقامة المطن اليهما وأظنتهما بصورة من هذا وكلفتها بالمضور أمام محكمة استئناف .. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المتعددة علنا في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا لسماع الحكم بقبول الاستئناف شكلا وفي الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف وتعديل قرار التزميم رقم .. لسنة ١٩ والحكم بهدم عتار النزاع حتى سطح الارض في أقرب أجل واخلاء المطن اليهم منه ، واحتياطيا بدب لجنة فنية للترجيح بين التقرير الاستشارى وتقرير الغير المنتخب ، مع الزام المطن اليهم المصاريف ومقابل أتعاب المصافاة عن الدرجتين .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل الظم . .

ملاحظة :

- (١) انظر الصحيفة رقم ٣ فيما يتعلق باعادة الاعلان .
- (٢) يخضع استئناف أحكام التهم والمصانة والتزميم للقواعد



الغاية المقررة في قانون المرافعات « مجموعة المبادئ القانونية للمؤلف ،  
الجزء الرابع صفحة ٨٦٨ » .

(٣) إذا كانت تكاليف الترميم باهظة ، وكان المقار يخفض في ايجاره  
لاحكام القانون المدني كما لو كانت هناك عناصر أخرى روعيت عند  
التماقد إلى جانب المقار وكانت غلته لا تتناسب مع هذه التكاليف ،  
فانه لا يجوز للمستأجر طلب التنفيذ العيني وفقا لنص المادة ٥٧٧ من  
القانون المدني وحينئذ يقتصر حقه على طلب الفسخ أو انقضاء الاجرة  
بقدر ما نقص من الانتفاع . أما اذا كان الايجار خاضعا لقانون ايجار  
الاماكن ، فلن التنفيذ العيني للترميم أو الصيانة يكون واجبا ولو كانت  
نفقات ذلك باهظة اذ نظم قانون ايجار الاماكن تقسيم هذه النفقات  
بين المؤجر والمستأجرين بموجب المادة التاسعة من القانون رقم ١٣٦  
لسنة ١٩٨١ ومن قبلها بالمادة ٦١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ،  
ومن ثم لا يضاف لاسباب الاستئصال السبب المتعلق بالتكاليف الباهظة  
الا في حالة المقار الخاضع للقانون المدني .

(٤) تقدم صحيفة الاستئصال من أصلين وعدد من الصور بقدر  
عدد المطن اليهم ، ويجب التمسك بالدقوع الشككية بالصحيفة والاسقاط  
الحق فيها .

(٥) بالنسبة لاعلان صحيفة الاستئصال ، انظر ملاحظة ه بالصيغة

( الصيغة رقم ٥٨ )

صحيفة لستيفك حكم اخلاء ارض زراعية

انه في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/ .. المزارع المقيم بـرقم .. شارع ..  
قسم .. محافظة .. ومحل المختار مكتب الاستاذ .. المحامي الكائن ..  
أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/ .. ومهنته .. المقيم بـرقم .. شارع .. قسم ..  
محافظة .. مخاطبا ..

وأعلمته بالآتي

بموجب عقد مؤرخ / / ١٩ مودعة نسخة منه بالجمعية  
الزراعية الكائنة .. يستأجر الطالب من المعلن اليه اطيانا زراعية  
مساحتها .. س ، .. ط ، .. ف كائنة بزمام .. لقاء أجرة سنوية  
قدرها .. جنيها ، ويقوم بزراعتها بالمحاصيل الزراعية المختلفة وقد  
اضطرته ظروف المنطقة الى قيامه بأعمال الخفارة ليلا حرصا على زراعتها  
فشيد حجرة صغيرة بالطوب اللبن على الحند .. من الارض لياوى  
اليها بعد مروره على الزراعة وليراقبها حننا ، الا أن المعلن اليه تقدر  
بذلك وأقام الادعوى رقم .. لسنة ١٩ جزئي .. ضد الطالب لفسخ  
عقد الايجار سالف البيان واخلاء الطالب من الاطيان المؤجرة وتسليمها

له فولا أن تشييد الحجرة سالفة البيان بنطري على الخسار بالتزام جوهرى من جانب الطالب لا يترتب عليه من اضاف تربة الأرض المؤجرة في جزء منها هو الذى أقيمت الحجرة عليه وصيورته بورا مما يؤثر في معدته ويعتبر استعمالا للمين المؤجرة في غير الغرض المعدة له وهو الزراعة .

وبجلسة / / ١٩ أصدرت المحكمة الجزئية الحكم التالى :  
حكمت المحكمة بفسخ عقد الايجار المؤرخ / / ١٩ واخلاء المدعى عليه . من الاطيان المبينة به وتسلیمها للمدعى . . « ينقل منطوق الحكم كاملا » .

ولما كان هذا الحكم جاء مجمعا بحقوق الطالب فانه يستأنفه للاسباب التالية :

#### اسباب الاستئناف

السبب الاول : مخالفة القانون والخطا في تطبيقه :

اذ كان المقرر قلنونا ، أنه لا يجوز لمؤجر الأرض الزراعية لفلاء مستلجها الا في حالة اخلال الاخير بالتزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد وبعد انذار المستأجر ، ولما كان المشرع قد رجع في شأن فسخ عقود ايجار الاراضى الزراعية الى القواعد العامة المقررة في القانون الجنى وذلك بموجب أحكام القانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ الذى تناول المشرع به تعديل المواد ٣٣ ، ٣٣ مكرر « د » ، ٣٥ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الخاص بالإصلاح الزراعى ، ومن ثم يفسخ طلب فسخ عقد الايجار لتعديل القاضي ان كان المستأجر قد اخل بالتزام

جوهري ، فإن قيل أن الأخطال ليس جوهريا ، كان للتأني رفض طلب  
الفتح .

وإذ ننص المادة ٦١٣ من القانون المدني التي لم ينسخ قانون  
الإصلاح الزراعي أحكامها على أنه يجب أن يكون استئثار الأرض  
الزراعية موافقا لمقتضيات الاستئثار المألوف وعلى المستأجر بوجه خاص  
أن يعمل على أن تبقى الأرض صالحة للاحتياج ، وكان مفاد ذلك أنه يجب  
على المستأجر أن يزرع الأرض وفقا للأصول المتعارف عليها ولا يتركها  
بمحصول واحد مرات متعاقبة وأن يسدها ويبقى عليها صالحة للإنتاج ،  
فلا يتركها بورا أو يهمل في تنقيتها من الحشائش وتطهير المصارف  
والمساقي ، وقد التزم الطالب كل ذلك سميا إلى تحقيق الوفرة الانتاجية  
وللمحافظة على المحصول فقد مكث بالأرض للعناية بها صابحا ولخفارتها  
ليلا مما تطلب تشييد مأوى له بها من الطوب اللبن في مساحة ٥٠ مترا  
مربعا ، وإذ جرى العرف بين أهل الزراعة على أن من يخفر الأرض  
الحق في تشييد مأوى له ، ومن ثم لا يساغ القول بأن تشييده يؤدي  
إلى الإضرار بالأرض لتقليل خصوبتها سواء تم ذلك بالطوب اللبن  
أو بغيره ، وإذ جرى العرف بذلك ، فلا يكون الطالب قد أخل بأى من  
التزاماته ، وفلا عن ذلك فإن ما قام به الطالب ليس من شأنه الإضرار  
بالأرض أو بالمؤجر إذ تعود القطعة التي شيدت العجسرة عليها إلى  
طبيعتها بذات درجة خصوبتها عند إزالة تلك العجسرة ، ومن ثم لا يكون  
الطالب قد أخل بالتزامه ، ويكون الحكم المستأنف مخر مشوبا بمخالفة  
القانون والخطأ في تطبيقه .

السبب الثاني : الفساد في الاستدلال :

استند الحكم المستأنف في قبائله إلى أن تشييد العجسرة على جزء

من الاطيان المؤجرة من شأنه الاضرار بالمؤجر لا يترتب على ذلك من عدم اعداد هذا الجزء للزراعة بما يتطلبه من رى وحرث وتسميد وتغريض للشمس وهو ما يؤدي حتما الى تيويره واصفاف تربته .

وهذا استدلال فاسد لما هو متفق عليه بين أهل الخبرة في الزراعة من أن ترك الأرض فترة دون زراعتها ودون اعدادها لذلك لا يؤدي الى اصفاف تربتها وانما العكس هو الصحيح اذ يتحقق بذلك عدم انهاكها وتجديد خصوبتها وتقويتها ، ومن ثم يكون الحكم مشوبا بالفساد في الاستدلال .

وللاسباب الاخرى التي سوف يبيدها الطالب بجلسة المرافعة .

#### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل اقامة المعلن اليه وأعلنت بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .. الابتدائية الدائرة .. منعقدة بهيئة استئنافية بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا في يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا لسماع الحكم بقبول الاستئناف شكلا وفي الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى مع الزام المعلن اليه المصاريف ومقابل أتعاب المحاماة عن الدرجتين .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل الظم ..

ملاحظة :

(١) يجوز استئناف الاحكام الصادرة في المنازعات الزراعية من المحكمة الجزئية أيا كانت قيمة الدعوى خلال ثلاثين يوما من صدور الحكم أمام المحكمة الابتدائية منعقدة بهيئة استئنافية .



## القرية

### الباب الاول : الايجار

#### تمهيد

الصفحة

#### الموضوع

- ٥ النزاع حول تطبيق قانون الايجار أو عدم تطبيقه
- ٥ منازعات لاتخضع لقانون الايجار «انظر الفصل السادس»
- المنقول ، المال العام ، الامكن الكائنة بالقرى ، الاراضي الفضاء ،
- ايجار الحدائق ، تجرير الامكن المفروشة ، اخلاء المدين
- المبيعة ، المساكن التي تشيخه بسبب الجليد ، الامكن المشغولة
- بغير عقد ايجار أو بعقد باطل ، الجراجات ، العلاقة بين المحر
- والمحر
- ١٠ منازعات تخضع للقواعد العامة في الاجتياز
- ١٢ المنازعات الخاضعة لقانون ايجار الامكن
- ١٣ عقد الايجار والترخيص الادارى
- ١٥ معيار التفرقة بين عقد الايجار والترخيص الادارى
- ١٧ التنفيذ المباشر للقرار الادارى
- ١٩ الاشغال بتصاريح مؤقتة
- ١٨ تقدير قيمة الدعوى
- ١٩ اركان الايجار
- سلهيب الصلة في ابرام عقد الايجار :

- ١. المالك البسليخ الرشيد ، القاصر المميز اذا تخلى عنهم الوالدين
- ٢. المريض مرض الموت ، المشتري للمغار ، المالك تصدقته غرضه
- ٣. المفسخ ، المفسس ، المالك المستقر لجهنم في الملاكين الموالين

الموضوع	الصفحة
رهن حيازة ، الشريك على الشيوع ، الوكيل ، الولي ، الوصى والقيم والوكيل عن الفأئد والمساعد القضائي ، صاحب حق الانتفاع ، الحارس القضائي ، مشتري العقار	
المشروع	٢٠
الوعد بالإيجار	٢٦
لا يلزم أن يكون المؤجر مالكا	٢٧
<b>الفصل الأول : الإيجار بوجه عام</b>	
<b>الفرع الأول : الأحكام العامة في الإيجار</b>	
سريان الأحكام العامة على ما لم يرد به نص في قانون الإيجار	٢٨
مدى إلغاء القانون العلم بقانون خاص	٣٠
إقامة المستأجر بناء بالمعين المؤجرة	٣١
صدور قانون الإيجار بعد الاتفاق على انتهائه	٣٩
نفاذ الإيجار في حق الحارس	٤٠
أثر النزاع على الملكية على دعوى الإيجار	٤١
<b>الفرع الثاني : انعقاد عقد الإيجار</b>	
طبيعة عقد الإيجار	٤١
تكييف العقد	٤٢
آثار الحكم النهائي بتكليف العقد	٤٥
حق المستأجر شخصي ولو ورد على عقار	٤٧
الحق في إبرام العقد	٤٧
المستأجر الأصلي	٤٨
الوعد بالإيجار	٥١
الشرط الفاسخ الصريح	٥٢
طبيعة إيجار مدخل العقار	٥٧
تطبيق العقد على شرط	٥٨
إيجار ملكة للخدمة	٦٠
تعدد عقود الإيجار والنزاع بين المستأجرين	٦٢



الصفحة

الموضوع

- ٦٦ الإجراء المبطل لعقد الإيجار  
٦٧ فسخ وتواطؤ الوكيل  
٦٩ الإيجار بطريق المزايمة  
٧١ نطاق الترخيص للمالك بتأجير مسكنه خاليا لفترة مؤقتة  
٧١ المملوأة بين المصري والفلسطيني لا تمتد للإيجار  
٧٢ عدم خضوع الدبلوماسي للتشياء المصرية

الفصل الثاني : اثبات الإيجار

- ٧٤ اثبات الإيجار الخاضع للقانون المدني  
٧٥ تجهيد العقد  
٧٥ اثبات التنبيه بالاخلاء  
٧٦ اثبات الإيجار الخاضع لقانون إيجار الامكن  
٧٧ دعوى الاخلاء ودعوى ثبوت العلاقة الإيجارية  
٧٨ اخفاء البيع لعقد إيجار  
٧٩ صورة الاجرة  
٧٩ التحايل على زيادة الاجرة  
٨٠ الغلط في تحديد الاجرة  
٨٠ الاجرة الاتفاقية لاجراء التخفيض  
٨١ اثبات الوفاء بالاجرة  
٨١ صورة العقد قبل صدور قانون إيجار الامكن

الفصل الثالث : اثر عقد الإيجار

الفرع الاول : التزامات المؤجر

- ٨٢ تسليم العين المؤجرة  
٨٦ ملحقات العين المؤجرة  
٨٩ ضمان التعرض  
٩٩ سلب حيازة المستأجر  
مستأجر العيوب  
مصلحة العين المؤجرة

المستأجر

المؤجر

١١٤

الهلاك الكلى

١١٥

الاتفاق على انتهاء او تشديد التزامات المؤجر

١١٦

رد نفقات التحسينات عند انتهاء الايجار

١١٧

رد المؤجر ما وناه المستأجر تملكه منه

١١٨

تركيب مصعد

الفرع الثاني : التزامات المستأجر

١١٩

الوفاء بالاجرة

١٢٠

حجز دائن المؤجر على الاجرة

١٢١

الحجز التحفظي

١٢٢

امثال المؤجر

١٢٣

الغفلة بالمعين المؤجرة

١٢٤

رد للمعين المؤجرة

١٢٥

اعلاء المستأجر من تبعه الهلاك بإدارة المؤجر للمعين

الفرع الثالث : نسبية آثار العقد

١٢٦

نسبية آثار العقد والمستأجر الاصلى

الفصل الرابع : انتهاء الايجار والتجديد الضمني

الفرع الاول : المدة والتنبيه بالاخلاء

١٢٧

المدة والتنبيه بالاخلاء

الفرع الثاني : فسخ الايجار

١٢٨

فسخ الايجار

١٢٩

انفساخ الايجار

الفرع الثالث : وفاة المستأجر

١٣٠

اثار وفاة المستأجر على عقد الايجار

الفرع الرابع : بيع المعين للمؤجر

١٣١

المصروفات اثر العقد الى الخلف الخاص

١٣٢

تناول البائع للمشتري عن الاجرة المتأخرة

الصفحة

الموضوع

١٥٦

حوالة عقود الإيجار

١٦١

الاكتفاء بالمعلم في ظل القانون المبنى القديم

١٦٢

مدى تمثيل البائع للمشتري

١٦٤

اتحاد الخمة

١٦٥

البيع بالمزاد

١٦٧

الفرع الخامس : عدم انتفاع المستأجر بالعين

١٦٧

تعويض المستأجر من تخليه عن العين المؤجرة

١٦٧

الفرع السادس : الوصية بالإيجار

١٦٧

نطاق الوصية بالإيجار

١٦٧

الفرع السابع : التجديد الضمني

١٦٩

التجديد الضمني للإيجار

١٧١

الفرع الثامن : شغل العين بسبب العمل

١٧١

شغل العين بسبب العمل

١٧١

الفصل الخامس : تطبيق قانون إيجار المبنى

١٧١

الفرع الأول : سريان أحكام القانون

١٧٥

سريان القانون من حيث الزمان

١٧٥

اشتراط ثبوت مخالفة المستأجر بحكم نهائي

١٧٥

أثر صدور قانون أمر على عقد الإيجار

١٧٥

نطاق تطبيق قانون الإيجار

١٧٥

املاذ عقود الإيجار

١٧٥

الفرع الثاني : الأجرة

١٧٥

عنصر تقدير الأجرة

١٧٥

تحديد قيمة تكلفة المبنى

١٧٥

تجديد قيمة الأرض

١٧٥

اشتراطات التقييم

١٧٥

الموضوع	
الضرائب العقارية	١٩٩
رسم الشاغلين	٢٠٢
ضريبة الدفاع والأمن القومي	٢٠٢
تحديد الاجرة ونقا للقانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢	٢٠٥
تحديد الاجرة ونقا للقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨	٢٠٦
تحديد الاجرة ونقا للقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	٢٠٧
تحديد الاجرة ونقا للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢	٢٠٩
تحديد الاجرة ونقا للقانون ٧ لسنة ١٩٦٥	٢١٥
تحديد الاجرة ونقا للقانون ٣٧ لسنة ١٩٦٦	٢٢٦
تحديد الاجرة ونقا للقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩	٢٢٧
أثر استئناف حكم تقدير الاجرة	٢٢٨
ماهية القيمة الايجارية والاجرة القانونية	٢٢٨
نطاق الاجرة القانونية	٢٢٩
الاتفاق على اجرة تجاوز الاجرة القانونية	٢٢٤
الاتفاق على اجرة تقل عن الاجرة القانونية	٢٢٦
الاجرة الممول عليها عند اجراء التخفيض	٢٢٧
قيمة استهلاك المياه	٢٢٨
اجرة البواب ومقابل نور السلم	٢٤٢
الاجرة الاضائية مقابل تحسينات ومزايا	٢٤٢
التمهيلات الجوهرية	٢٥٥
اختلاف الايجار بعناصر أخرى	٢٦٠
بيع العين المقتضية	٢٦٢
مقابل الانتفاع بالعين المستولى عليها	٢٦٣
تعلق قواعد تحديد الاجرة بالنظام العمم	٢٦٧
اجرة شهر الاسلمس	٢٦٩
اجرة المشمل	٢٧٥
استقلال محكمة الموضوع بتقدير التماثل	٢٧٥
خلفو المقدم من بيان الاجرة	٢٨٠
تحضير الاجرة مبنى	٢٨١

الصفحة

الموضوع

٢٨٢	مجالس المراجعة
٢٨٢	لجان تحديد الاجرة
٢٨٦	دعوى تحديد الاجرة
٢٨٧	دعوى تخفيض الاجرة
٢٩١	دعوى استرداد ما دفع زائدا عن الاجرة
٢٩٥	الموائد قرينة على الاجرة التتونية
٢٩٧	نصيب التلمين

### الفرع الثالث : اسباب الاخلاء

٢٩٨	( ا ) عدم الوفاء بالاجرة
٣٠٠	عدم الاخلاء لتخلف المستاجر من الوفاء بالفوائد
٣٠١	مضى التزام المستاجر بفروق الاجرة
٣٠٤	القضاء بالاخلاء لعدم الوفاء بالاجرة دون بيان لها ، تحقور
٣٠٥	التكليف بالوفاء
٣٠٥	بطلان التكليف بالوفاء لتجاوزه المستحق من الاجرة
٣٠٩	( ب ) تكرار التلخر في الوفاء بالاجرة
٣٠٩	في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١
٣١٠	في ظل القوانين السابقة على القانون رقم ١٣٦
٣١٥	توقي الاخلاء وفقا للقانون ٥٢ لسنة ١٩٩٩
٣١٥	توقي الاخلاء بالوفاء بالاجرة :
٣٢٠	توقي الاخلاء وفقا للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧
٣٢١	التوقي يبطل الشرط الصريح الفاسخ
٣٢٢	الاجرة الواجب الوفاء بها لتوقي الاخلاء
٣٢٨	حبس الاجرة
٣٢٨	الاجرة مقابل الانتناع
٣٣٧	عدم الانتناع يرجع لقوة تامة
٣٣٧	تقسام الاجرة
٣٤٠	( ج ) التنازل عن الاجار واليجار من الاجار
٣٤٠	ماهيمة كل منهما

٢٤٤	الموسوع
٢٥٢	احكام التنزل عن الايجار والايجار من الباطن
٢٥٥	الالتزامات في الايجار من الباطن
٢٥٥	نطاق الاذن بالتأجير من الباطن
٢٥٥	الاذن بالتأجير من الباطن
٢٥٦	تقويم التصريح بالتأجير من الباطن
٢٦٢	دلالة التأجير لموظف لاستعمال المين مكتبة للبحاياه
٢٦٦	التنزل للمهجرين
٢٦٦	ثبوت صفة المهجر
٢٦٨	منطق زوال صفة المهجر
٢٧٠	الايواء والاستضافة
٢٧٢	المساكنة
٢٧٥	التخلي والترك للمغير
٢٧٩	التخلي الذي يجيز للمؤجر طلب الاخلاء
٢٨١	امتداد الايجار للزوج والاولاد والاتارب
٢٨٤	المستأجر الاصلى
٢٩٥	( د ) مخالفة شروط الايجار
٢٩٥	الاخلاء لاستعمال المين بطريقة تخالف شروط الايجار
٤٠٥	( هـ ) احداث تغيير مادي او معنوي بالمين
٤٠٥	التعديلات التي تجيز الاخلاء
٤٠٥	اقتراط توافر الضرر للحكم بالاخلاء
٤١٥	( و ) احتجاز اكثر من مسكن في البلد الواحد
٤١٥	القاهرة الكبرى في معنى تاتون ايجار الاماكن
٤١٥	منطق الاخلاء لاحتجاز اكثر من مسكن
٤١٦	تبطل الوحدات السكنية
٤٢٣	التجهيف في طلب الاخلاء
٤٢٤	نزول المؤجر عن طلب الاخلاء
٤٢٥	اثبات التنزل الضمني في الايجار
٤٢٨	انقضاء السكوت فترة من طلب الاخلاء

## الموضوع

## المادة

- ٤٢٨ ورود اسباب الاخلاء على سبيل المصير ..  
 ٤٢٩ التزام الحكمة بسبب الاخلاء  
 ٤٣١ السبب في دعوى الاخلاء  
 ٤٣٢ الغيرة بحقيقة الدفاع لا بالتسمية التي تطلق عليه  
 ٤٣٤ الاصل في اقامة المصير بالخارج كلها مؤقتة  
 ٤٣٥ لا اثر للمفارقة النهائية على عقد الاجازة  
 ٤٣٦ الامكن المجرة للمصالح الحكومية  
 ٤٣٨ الخصوم في دعوى الاخلاء  
 ٤٤١ بطلان اعلان المستاجر لتغير محل سكنه  
 ٤٤٢ تاجر العين خالية للتجديد  
 ٤٤٢ المشتبهات الآيلة للسقوط  
 ٤٤٤ حق المالك في زيادة الوحدات السكنية  
 ٤٤٦ مهم المقار الاجرة  
 ٤٤٩ الاخلاء للتزيم والهدم  
 ٤٤٩ استئناف احكام الهدم والصيانة والتزيم  
 ٤٥٠ عودة المستاجر للعين في ظل القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧  
 ٤٥١ عودة المستاجر للعين في ظل القانونين ٥٢ ، ٤٩

## الفرع الرابع : الاختصاص

- ٤٥٣ الاختصاص بالنزاعات الاجارية  
 ٤٥٤ الترفع بعدم الاختصاص المحلى من الدفوع الشككية  
 ٤٥٤ الترفع بعدم الاختصاص المحلى غير منطبق بالاعتناء العام

## الفرع الخامس : الطعن في الحكم

- ٤٥٥ في ظل القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧  
 ٤٥٦ في ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩  
 ٤٥٧ في ظل القانونين ٤٩ / ١٣٧٧ ، ٥٢ / ١٣٦٤

**المصنعة**

**الموضوع**

٤٦٤	الفرع السادس : تغيير قيمة الدعوى
٤٦٥	دعوى الفسخ
٤٦٦	دعوى الفسخ وإزالة المنشآت والتسليم
٤٧١	دعوى امتداد الإيجار
٤٧٢	المنافسة في اعتبار الإيجار مفروثاً أو بخلياً
٤٧٣	دعوى تحديد الأجرة
٤٧٤	دعوى تخفيض الأجرة لتقص المنفعة
٤٧٥	دعوى المناضلة بين العتود

**الفصل السادس : تطبيق القانون المدني**

**الفرع الأول : إيجار الأرض الفضاء**

٤٧٦	إيجار الأرض الفضاء
٤٨٢	مقابل المساحة الزائدة أو الناقصة
٤٨٧	عدم انفراد المؤجر بزيادة الأجرة

**الفرع الثاني : إيجار الحدائق**

٤٨٤	خضوع إيجار الحدائق للقانون المدني
-----	-----------------------------------

**الفرع الثالث : تلجير الأماكن المفروثة**

٤٨٥	تحديد أجرة الأماكن المفروثة
٤٨٦	تحديد المدة
٤٨٧	مفاد استحقاق علاوة الإيجار المفروش
٤٩٢	تقدير جدية الفرش أو سوريته
٤٩٣	حالات اعتبار الإيجار المفروش إيجاراً من الباطن
٤٩٤	تحويل الإيجار المفروش إلى خال
٤٩٨	حالات الإيجار المفروش
٤٩٩	للمصري المقيم بالخارج تلجير مسكنه مفروثاً
٥٠٠	الاعتبار المفروش بالإسكندرية
٥٠١	مدى حق المالك في التلجير مفروشاً ونحو القانون ١٣٦



**المصنف**

**الموضوع**

- ٥٠٩ التاجر المفروش للعاملين بالحكومة والقطاع العام  
٥١٠ حظر الرجل في الاماكن المفروشة غير مؤتم  
٥١٣ تية المقعد بالوحدة المطية  
٥١٥ حلة اعتبار الايجار المفروش ميلا تجاريا

**الفرع الرابع : الجذك**

- ٥١٦ شروط بيع المتجر او المصنع  
٥٢٥ آثار بيع الجذك  
٥٢٦ اثر اقتناء شروط الجذك  
٥٢٧ مقومات المتجر  
٥٢٢ للمالك الحق في تاجر الجذك  
٥٢٢ انصراف احكام الجذك الى المحل دون المخزن المؤجر من الغير  
٥٢٤ اشراك المستاجر لآخر في المتجر او المصنع  
٥٢٦ اثر تصفية الشركة على عقود ايجارها  
٥٢٧ انتقال حقوق والتزامات بائع الجذك للمشتري  
٥٢٧ لدائن التاجر للتنفيذ على الجذك بمنصره  
٥٢٨ بيع الصيدلية  
٥٤١ امكن لا تسرى عليها احكام الجذك  
٥٤١ التنازل عن المنشأة الطبية دون موافقة المؤجر

**الفرع الخامس : ايجار المنقول**

**ايجار المنقول**

٥٤٦

**الفصل السابع : ايجار الارضي الزراعية**

- ٥٥٠ ما يعد أرضا زراعية  
٥٥١ ابداع عقد الايجار بالجمعية الزراعية  
٥٥٢ الاجتناع عن توقيع عقد الايجار  
٥٥٥ تحديد اجرة الارض الزراعية  
٥٥٧ الحيون المستحقة على مستاجر الارض الزراعية  
٥٥٩ عقد ايجار الاراضي الزراعية

## الموضوع

## الصفحة

- ٥٦١ حقبة الحكم السابق باعتباره العاقل مستجرا لمصليا  
٥٦٢ لجئن انفصل في المنازعات الزراعية «المللحة»  
٥٧٤ خروج الحقائق من نطاق الامتداد القانوني  
٥٧٧ المعلن في قرارات لجنة الفصل في المنازعات الزراعية  
٥٧٩ لجان تقدير ايجار الاراضى الزراعية لربط الضريبة  
٥٨١ توقف المستاجر من دفع ديونه التجارية  
٥٨٢ الايجار من الباطن قبل قانون اصلاح الزراعى

## الفصل الثامن : تجير المال الشائع

- ٥٨٤ تجير المال الشائع  
٥٨٨ امتداد ادارة المال الشائع الى طلب الاخلاء

## الفصل التاسع : ايجار الحكر

- ٥٨٩ اثر زوال الوقف الاهلى  
٥٨٩ اجرة الحكر عند تمضيحه

## الفصل العاشر : ايجار الوقف

- ٥٩١ ولاية ايجار الوقف  
٥٩١ حل الوقف على غير الخيرات  
٥٩١ ضمان الفبن الفاضل في ايجار الوقف  
٥٩٢ الحائكة المباشرة بين الوقف ومستاجر اعمياته من الباطن

## الفصل الحادى عشر : سلطة محكمة

## الموضوع ورقبة محكمة التقضى

- ٥٩٣ نطاق سلطة محكمة الموضوع

## بيع الوحدات السكنية

- ٥٩٤ بطلان البيع الثانى للوحدة السكنية ولو كان مسجلا

الباب الثاني : المصنف القانوني

صحف دعاوى عقد الإيجار :

(١) الزام المؤجر بتحرير العقد :

- ١ صحيفة دعوى بالزام المؤجر بإبرام عقد إيجار تنفيذه لومعة  
بالإيجار ٥٩٩
- ٢ صحيفة دعوى ثبوت العلاقة الإيجارية والزام المؤجر بتحرير  
عقد إيجار بناء على تعامله شتموى ٦٥٤
- ٣ صحيفة دعوى ثبوت العلاقة الإيجارية والزام المؤجر بتحرير  
عقد الإيجار بناء على امتداد الإيجار للمطالب ٦٠٤
- ٤ صحيفة دعوى ثبوت العلاقة الإيجارية والزام المؤجر بتحرير  
عقد إيجار لامتداده ضمن الغزل عن الإيجار للمطالب ٦٠٨
- ٥ صحيفة دعوى ثبوت العلاقة الإيجارية والزام المؤجر بتحرير  
عقد إيجار لتوافر شروط العقد ٦١٢
- ٦ صحيفة دعوى بالزام المستأجر بتقديم نسخة عقد الإيجار  
الخاصة به « وانظر المتيقة ٥٤ » ٦١٦
- ٧ إعلان ملك المتجر بالتمن العروس على يد محضر ٦١٦
- ٨ إعلان ملك المتجر رفبته في شرائه وأيداعه صف الكتن مع حفظ  
حقه في الطعن بالصورية ٦١٧
- ٩ صحيفة دعوى ثبوت العلاقة الإيجارية لأرض زراعية وتحرير  
عقد إيجار ٦١٨

(٢) التزامات المؤجر :

- ١٠ صحيفة دعوى بالزام المؤجر بتسليم المأجرة ٦٢٢
- ١١ صحيفة دعوى بمسئولية الترخيص باستكمال الاعمال المتضمنة  
مع خصم التكاليف من الاجرة ٦٢٤
- ١٢ صحيفة دعوى بمسئولية الترخيص في اجراء الترخيص  
الضرورية مع خصم التكاليف من الاجرة ٦٢٧
- ١٣ صحيفة دعوى رجوع على المؤجر بضممان التعرض بتسليم المأجرة  
مدخل المقار ٦٢٧
- ١٤ صحيفة دعوى بإعلان عقد إيجار الذي يتعين للمطالبين  
الانتفاع بالمعين المؤجرة له ٦٢٨

المصنف

المصنف

- ١٥ صحيفة دعوى بتختلفة بتعين المستاجر على العودة للمعين  
الواجرة ولو شغلت بمستاجر آخر ٦٢٩
- ١٦ صحيفة دعوى برجوع المستاجر على المؤجر بالتفويض  
لاستصداره حكماً بالطرده بأجراجات بالطله ٦٣٩
- ٢٤٥ (٣) التزامات المستاجر : ٦٤٢
- ١٧ تكليف المستاجر بالوفاء بالاجرة المستحقة ٦٤٢
- ١٨ صحيفة دعوى اخلاء لعدم الوفاء بالاجرة المستحقة ٦٤٤
- ١٩ صحيفة دعوى مستعجلة بطرد المستاجر لتأخره في دفع الاجرة  
لتحقيق الشرط الفايض الصريح ٦٤٦
- ٢٠ صحيفة دعوى اخلاء لتكرار امتناع المستاجر أو تأخره في الوفاء  
بالاجرة ٦٤٩
- ٢١ صحيفة دعوى اخلاء للتنازل عن الاجار ٦٥٢
- ٢٢ صحيفة دعوى اخلاء لترك المعين المؤجرة للضرر بقصد الاستيفاء  
منها نهائياً ٦٥٥
- ٢٣ صحيفة دعوى اخلاء للتنازل من الباطن ٦٥٧
- ٢٤ صحيفة دعوى اخلاء لاستعمال المكان بطريقة مقلقة للراحة أو  
ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في اغراض منافية  
للآداب ٦٥٨
- ٢٥ صحيفة دعوى استصدار حكم قضائي بتثبيت الاضرار بسلامة  
المبنى ٦٦١
- ٢٦ صحيفة دعوى رجوع على المستاجر لعدم عتايبه بالمعين  
المؤجرة « حريق أو تلف بالمعين » ٦٦٣
- (٤) الدعاوى المتعلقة بتبادل الوحدات السكنية :
- ٢٧ صحيفة دعوى يطلب به التصريح للطالبين بتبادل مستكنيهما بسبب  
ظروف العمل ٦٦٥
- ٢٨ صحيفة دعوى يطلب التصريح للطالبين بتبادل مستكنيهما بسبب  
ظروف صحية ٦٦٦
- ٢٩ صحيفة دعوى يطلب التصريح للطالبين بتبادل مستكنيهما بسبب  
ظروف اجتماعية ٦٧٢
- ٣٠ صحيفة دعوى بامتناع التبادل كان لم يكن / اخلاء المستكنين ٦٧٣
- ٣١ نموذج تبادل الوحدات السكنية ٦٧٧

الصفحة

الصفحة

(٥) الدعاوى المتعلقة بتحديد الاجرة

- ٣٢ صحيفة دعوى بتحديد الاجرة وفقا لتقدير سليلق مع المطالبة  
٦٧٨ برد الفروق
- ٣٣ صحيفة دعوى بتحديد الاجرة وفقا لاجرة شهر الاساس « ابريل »  
٦٨١ مع « المطالبة برد الفروق
- ٣٤ صحيفة طعن في قرار لجنة تحديد الاجرة ومطلب استرداد الفروق  
٦٨٢
- ٣٥ صحيفة طعن من المؤجر في قرار لجنة تحديد الاجرة  
٦٨٧

(٦) الدعاوى المتعلقة بالمنشآت الآيلة للسقوط والترميم :

- ٣٦ صحيفة طعن من المالك في قرار لجنة الحكم المحلى بترميم العقار  
٦٩١
- ٣٧ صحيفة طعن من المستاجر في قرار هدم  
٦٩٤
- ٣٨ صحيفة دعوى مستعجلة باجراء اعمال الترميم خصما من  
٦٩٧ مستحقات المالك

(٧) الدعاوى المتعلقة بخيار المستاجر بين الاحتفاظ بسكنه المؤجر

او توفير مكان ملائم لملكه او احد اقاربه :

- ٣٩ صحيفة دعوى اخلاء المستاجر لعدم قيامه بتوفير مكان ملائم  
٦٩٩ لملك العين المؤجرة او لاحد اقاربه بالمبنى الذى اقامه

(٨) الدعاوى المتعلقة بهدم المباني قبل السكنية لاعادة بنائها :

- ٤٠ صحيفة دعوى اخلاء للهدم واعادة البناء  
٧٠٢
- ٤١ تنبيه رسمى باخلاء المبنى لهدمه مع عرض نبلغ التفويض  
٧٠٤ المستحق مرضا حقيقيا

(٩) الدعاوى المتعلقة بمسكن الزوجية :

- ٤٢ صحيفة دعوى المطلق بتمكينها من الاستقلال مع محتونها  
٧٠٧ بمسكن الزوجية المؤجر
- ٤٣ صحيفة دعوى المطلق بتمكينه من العودة والاستقلال بمسكن  
٧١٢ الزوجية

الصفحة

الصفحة

(١٠) الدعاوى المتعلقة بالهوانا الخاصين القانون الخاص :

- ٤٤ افتذار على يد مختص بمتم الرغبة في تشييد ايجار ٧٢١٥  
٤٥ صحيفة دعوى انتهاء عقد ايجار أرض فضاء والمطالبة بالتسليم ٧٢١٦  
٤٦ صحيفة دعوى مستعجلة بطرد مستأجر المين المروضة لانتهاء مدة الإيجال ٧٢١٦  
٤٧ صحيفة دعوى مستعجلة بطرد مستأجر حديقة لانتهاء مدة الإيجار ٧٢١٧  
٤٨ صحيفة دعوى اخلاء للتنازل عن الإيجار رغم انتفاء شروط الجدية ٧٢٢٤

(١١) الدعاوى المتعلقة بإيجار الاراضي الزراعية :

- ٤٩ صحيفة دعوى اخلاء لعدم أداء الاجرة ٧٢٢٦  
٥٠ صحيفة دعوى اخلاء لمخالفة الاستغلال المكلف ٧٢٢٩  
٥١ صحيفة دعوى اخلاء للتنازل عن الإيجار او للإيجار من الباطن ٧٢٣١

(١٢) الدعاوى المتعلقة بإيجار المال الخاص :

- ٥٢ صحيفة دعوى بعدم لئاق الإيجار الصاكر من عقد الشراكة في حق البائين واخراج المستأجر من المين ٧٢٣٣

(١٣) الدعاوى المتعلقة ببطان عقد الإيجار :

- ٥٣ صحيفة دعوى ابطال عقد إيجار لصحوره من قاصر ولضلاله المستأجر ٧٢٢٦

(١٤) الدعاوى المتعلقة بطلبات الإيجار :

- ٥٤ صحيفة دعوى بالزام خصم بتقديم ورقة تحت يده « مقعد إيجار » نقتت نسخته الخامسة بالاجر ٧٢٤٠

صريح الطعن بالنقض في الاحكام

الصادرة في دعاوى الإيجار :

- ٥٥ صحيفة طعن بالنقض بوجوه علم كتابه محكمة النقض ٧٢٤٢  
٥٦ ملاحظات بإجراءات الطعن بالنقض ٧٢٤٣

الصفحة

الصفحة

صبيح الطمن بالاستئناف في ١٢ الحكم

الصادرة في دعاوى الإيجار

٧٥٧	٥٦	صحيفة استئناف حكم تقدير اجرة
٧٦٢	٥٧	صحيفة استئناف حكم ترميم أو هدم
٧٦٨	٥٨	صحيفة استئناف حكم اخلاء أرض زراعية

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢

٢٢٢



الصفحة	الصيغة
٧٨٢	تطبيق القانون المدني
٧٨٢	الأرض النضاء
٧٨٢	إيجار الحدائق
٧٨٢	الاماكن المفروشة
٧٨٣	الجدك
٧٨٣	إيجار المنقول
٧٨٣	إيجار الأرض الزراعية
٧٨٤	إيجار المال الثماتع
٧٨٤	إيجار الحكر
٧٨٤	إيجار الوقف
٧٨٥	سلطة محكمة الموضوع ورقابة محكمة النقض
٧٨٤	بيع الوحدات السكنية
٧٨٤	صحف دعاوى عقد الإيجار
٧٨٨	صحف الطعن بالنقض
٧٨٩	صحف الطعن بالاستئناف
٧٧٣	الفهرس
٧٩٠	محتويات الفهرس





